



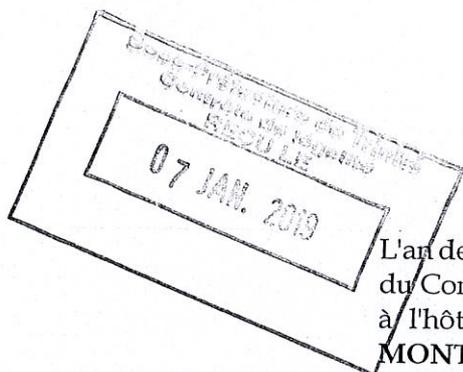
REPUBLIQUE FRANCAISE

COLLECTIVITE TERRITORIALE DE MARTINIQUE

VILLE DU ROBERT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 20 décembre 2018



L'an deux mil dix-huit et le jeudi vingt décembre à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal de la ville du Robert, dûment convoqués, se sont réunis à l'hôtel de Ville en session ordinaire, sous la présidence de M. Alfred MONTHIEUX, Maire

Date de convocation

10 décembre 2018

Objet :

Délibération n°2018/12/91

Vente de parcelles communales situées entre la rue Louis Blanc et la rue Isambert via un appel à candidatures

Étaient présents : 24

MM : Farell FRANCOIS-HAUGRIN, Mme Danielle NOMEL, Claude BELLUNE, M^{me} Joëlle LINORD, Wiltord HARNAIS, Belfort BIROTA, Emile GARCON, Patrice MARIE-MAGDELEINE, Jules MAXIMIN, Nikita CAPGRAS, M^{me} Joëlle FELIXINE, M^{me} Marie-Evelyne MARIE-LUCE, Robert DULYMOIS, M^{me} Lyvia LEGROS, Mickaël MARTHELY, M^{me} Marie-Hélène BAUR, Jonathan ANACLET, Félix GINEAU, M^{me} Chantal MAIGNAN, Sylvain HOCHÉ, M^{me} Sylvie RACHEL-MERINE, Jiovanny WILLIAM, Lucien SAINTE-ROSE

Procurations : 05

M^{me} Gwladys COLER (pouvoir à M. Claude BELLUNE), M. Fred MIRAMARTE-ROSE (pouvoir à M. Alfred MONTHIEUX), M^{me} Maryse RANGOLY (pouvoir à M^{me} Marie-Evelyne MARIE-LUCE), M^{me} Julia GLANNY (pouvoir à M^{me} Joëlle FELIXINE), M^{me} Annie-Laure MONTHIEUX (pouvoir à M. Robert DULYMOIS)

Absents non excusés : 06

Christian VERNEUIL, M^{me} Quelly LONETE, Jean-Paul ALBIN, M^{me} Marlène CONDORIS, M^{me} Laura VILLET, M^{me} Tania COLOMBO.

L'appel terminé et le quorum atteint, le Président déclare la séance ouverte,

Il est, conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé aux choix d'une secrétaire de séance.

Madame Lyvia LEGROS est désignée pour remplir les dites fonctions.

Certifié conforme et exécutoire
Robert, le 08 JAN. 2019



**Vente de parcelles communales situées entre la rue Louis Blanc
et la rue Isambert via un appel à candidatures**

A la suite de démolitions de maisons abandonnées, plusieurs dents creuses se sont constituées dans le bourg.

C'est le cas de l'espace d'environ 484 m², situé entre la rue Louis Blanc et la rue Isambert et constitué de quatre parcelles appartenant à la Commune, cadastrées section A n° 254, 255, 264 et 265 d'une superficie respective de 166 m², 100 m², 109 m² et 109 m².

La Ville a reçu deux offres pour l'acquisition de ces terrains :

- L'une, de la société d'HLM SIMAR, d'un montant de 100 000,00 € ;
- L'autre, de la société PROMOGEST, promoteur immobilier, d'un montant de 96 800,00 €.

Ces porteurs de projets ont souhaité réaliser, notamment sur le site des rues Louis Blanc et Isambert, une opération de logements.

Aucune disposition législative ou réglementaire ne fait obligation à une commune de recourir à l'adjudication préalablement à la cession d'un bien immobilier de son domaine privé, ni même d'organiser une procédure de publicité, ou de mise en concurrence d'acheteurs.

Néanmoins, de plus en plus de communes organisent des appels à candidatures pour la cession amiable de leurs biens immobiliers dans le but de les valoriser et d'en obtenir un prix intéressant.

Dans le cas d'espèce, la Ville pourrait décider d'organiser cette mise en concurrence avec publicité pour la vente des parcelles précitées situées entre les rues Louis Blanc et Isambert, selon le cahier des charges joint à la présente.

Par lettre du 9 avril 2018, le service du domaine a estimé la valeur vénale des parcelles cadastrées section A n° 254, 255, 264 et 265 situées entre les rues Louis Blanc et Isambert à 72 600,00 € (soit 150 €/m²).

Compte-tenu de la situation et de la configuration de ces parcelles et des offres spontanées déjà reçues, le prix plancher de ce tènement foncier peut être fixé à 100 000,00 € HT.

Le Conseil municipal, ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

VU le code général des Collectivités territoriales, institué par la loi n°96-142 du 21/02/96,

VU la loi d'orientation n°92-125 du 6/2/1992 relative à l'administration territoriale de la République,

VU le décret n°62-1587 du 29/12/1962, portant règlement général sur la comptabilité publique,

VU l'arrêté ministériel du 17/12/2001 modifiant l'arrêté du 05/09/1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics,

VU la circulaire ministérielle n°83-99 du 19/4/1983 relative au contrôle budgétaire des Communes, des Départements et des Régions,

VU les offres faites par les sociétés d'HLM SIMAR et PROMOGEST,

VU l'avis du service des Domaines en date du 09 avril 2018,

CONSIDERANT, l'intérêt que présente cette opération pour le développement du centre bourg sur le territoire communal, une suite favorable peut lui être accordée,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix, décide,

Article 1 : De se prononcer favorablement sur la cession par appel à candidatures, des parcelles communales contiguës cadastrées section A n° 254, 255, 264 et 265 d'une superficie respective de 166 m², 100 m², 109 m² et 109 m² (soit 484 m² au total) sur la base du cahier des charges joint à la présente.

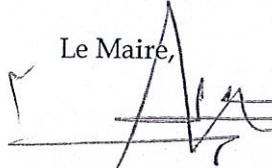
Article 2 : De fixer le montant minimal de cession à Cent Mille Euros (100 000,00 € HT).

Article 3 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents et tous actes se rapportant à cette vente.

Pour extrait certifié conforme,

Robert, le 21 décembre 2018

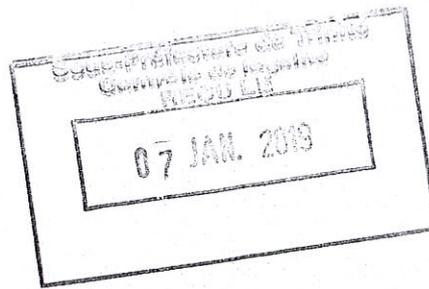
Le Maire,




Alfred MONTHIEUX



Certifié conforme et exécutoire
Robert, le 08 JAN. 2019



APPEL A CANDIDATURES POUR LA CESSION DE PARCELLES COMMUNALES EN VUE DE LA REALISATION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER

TERRAINS NON BATIS SITUES AU BOURG DU ROBERT
Constituant une dent creuse
(rues Louis BLANC et ISAMBERT)



Ilot rues Louis BLANC et Isambert composé des parcelles cadastrées section A n°s 254, 255, 264 et 265

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

I – OBJET DE LA CONSULTATION – APPEL A CANDIDATURES

- 1- Désignation du bien
- 2- Situation d'occupation
- 3- Urbanisme
- 4- Absence de garantie

II – PRIX

III – MODALITES DE LA CONSULTATION

III 1 - LES CANDIDATS

- 1- Pour les candidats personnes physiques
- 2- Pour les candidats personnes morales
- 3- Pour les candidats acquéreurs étrangers

III 2– ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1- Visites
- 2- Consultation du dossier informatif
- 3- Confidentialité

III 3 – DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

- 1- Planning prévisionnel
- 2- Présentation des offres
- 3- Contenu des offres
- 4- Date limite des offres
- 5- Délai de validité des offres formulées par les candidats
- 6- Choix du candidat

IV- CLAUSES FIGURANT DANS LES ACTES A INTERVENIR

- 1- Délai de validité de la promesse de vente
- 2- Modalité du transfert de propriété
- 3- Obligations à la charge de l'acquéreur

V – EXECUTION DE LA VENTE

- 1- Vente en l'état
- 2- Déroulement de la procédure de vente
- 3- Choix du notaire

VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I – OBJET DE LA CONSULTATION - APPEL A CANDIDATURES

La commune du Robert ayant son siège sis « 9, rue Vincent Allègre – 97 231 LE ROBERT », représentée par son Maire, Monsieur Alfred MONTHIEUX, a décidé de mettre en vente un tènement foncier appartenant à la Commune.

Elle organise dans ce cadre un appel à candidatures en vue de recueillir des propositions de projets immobiliers de nature à combler la dent creuse que constituent les parcelles mises en vente, et à faire apparaître un front bâti continu et homogène en bordure des rues Louis BLANC et ISAMBERT.

Dans cette perspective, le projet immobilier devra répondre à plusieurs objectifs :

- garantir une insertion harmonieuse dans le tissu environnant,
- valoriser l'image du bourg en proposant une architecture ambitieuse, qualitative et durable
- prendre en compte le projet urbain
- prendre en compte la problématique du stationnement
- assurer une mixité sociale et une animation commerciale.

La vente immobilière des collectivités territoriales échappe aux dispositions relatives aux délégations de service public et aux marchés publics. Ainsi la commune du Robert a le libre choix tant de la procédure de vente que de l'acquéreur.

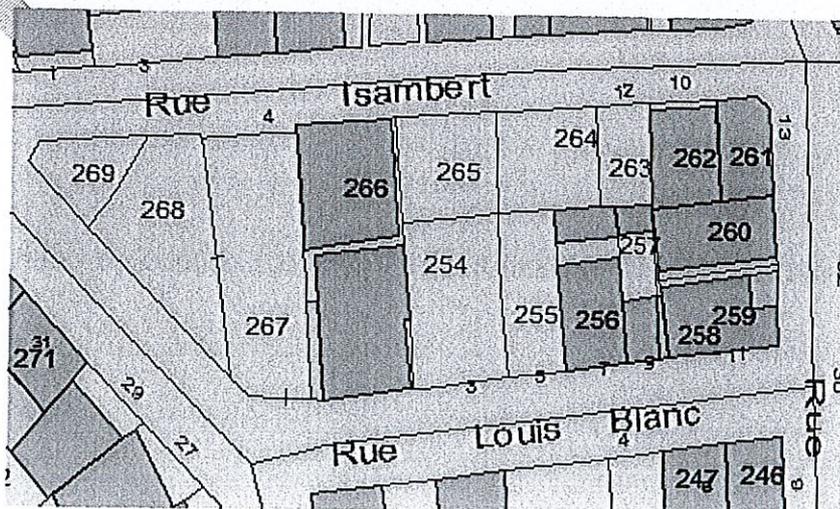
En cas d'acceptation de l'offre d'un candidat par la Commune du Robert, dans les conditions définies ci-après, l'acte de vente et l'avant-projet s'il y a lieu, seront rédigés par acte notariés aux frais de l'acquéreur.

Le présent document constitue le cahier des charges et le règlement de consultation pour la vente.

Il contient des informations juridiques, administratives et techniques relatives au terrain concerné et la procédure à respecter.

1- Désignation du bien

Les terrains sont situés au Robert (97231), rues Louis BLANC et ISAMBERT.



Les terrains mis en vente sont cadastrés section :

Îlot compris entre les rues Isambert et Louis BLANC		
Section	N° de parcelle	contenance
A	254	166 m ²
A	255	100 m ²
A	264	109 m ²
A	265	109 m ²
Surface Totale		484 m ²

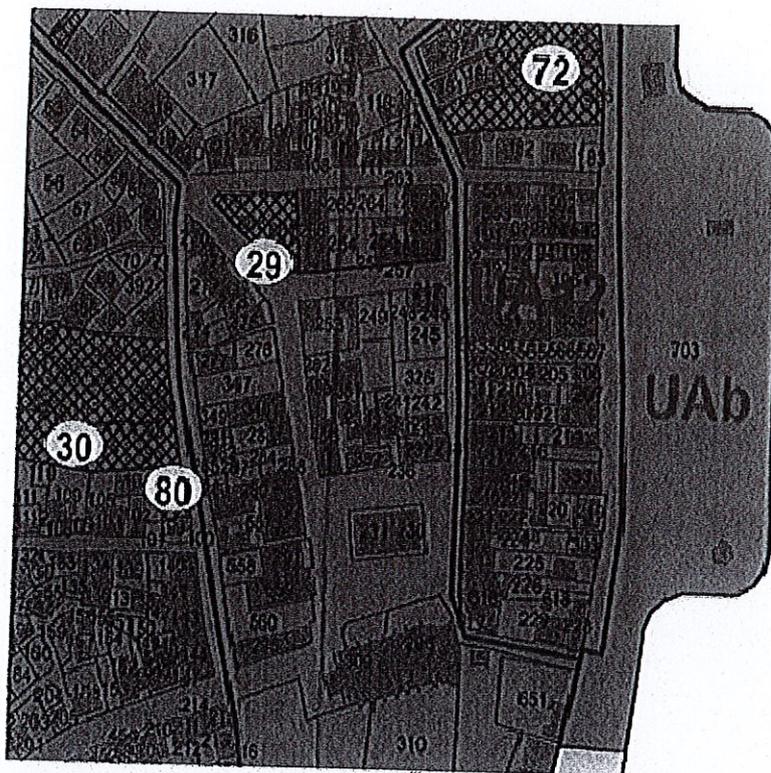
2- Situation d'occupation

Terrains nus contigus à usage actuel de parking sauvage.



3- Urbanisme

Les terrains sont situés en zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours de révision.



4-Absence de garanties de la commune :

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

Tout candidat s'engage du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du bien vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

II - prix

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro, et le prix contenu dans l'offre sera en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

Le prix plancher est de 100 000 €. Toute offre inférieure à ce prix plancher, sera considérée comme nulle et non avenue. Le candidat ainsi évincé ne pourra se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la Ville du Robert.

La Ville se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation.

III – MODALITES DE LA CONSULTATION

III 1- LES CANDIDATS

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuel (banques, notaires, avocats,...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

1- Pour les candidats personnes physiques

- Identité complète : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, fax, nationalité, profession.

2- Pour les candidats personnes morales

- Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées ; Statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur ;
- Nom du (ou des) dirigeant (s), du (ou des) représentant(s) légal, ou de la (ou des) personnes(s) dûment habilitées(s) ;
- Une copie, certifiée conforme, des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente ;
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices.

3- Pour les candidats acquéreurs étrangers`

- Les renseignements demandés et documents équivalents à ceux décrit ci-dessus ;
- Un avis juridique (Legal Opinion) en langue française, attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des capacité et pouvoirs lui permettant de réaliser l'opération et d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme ;

Les candidats doivent faire valoir et apporter les preuves par tous les moyens, de leur capacité financière à réaliser l'opération envisagée.

III 2 – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1- Organisation des visites

Les parcelles étant visibles à partir de la voie publique, aucune visite ne sera organisée par la Commune

2- Consultation du dossier informatif

Les candidats peuvent se procurer le dossier informatif sur demande faite auprès du service « Affaires Foncières et Patrimoine » de la Ville par courriel à l'adresse suivante : foncier@ville-robert.fr, ce, jusqu'au 15 février 2019.

Les pièces disponibles sont :

- Plan de situation,
- Extraits du plan cadastral,
- Extrait du zonage et du règlement du PLU,
- Extrait du projet urbain.

Toute information complémentaire se rapportant aux biens mis en vente ou aux modalités de la consultation peut être demandée auprès du service « Affaires Foncières et Patrimoine » de la Ville du Robert par écrit, à l'adresse e-mail : foncier@ville-robert.fr

3- Confidentialité

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité ci-après relaté, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'il jugent opportuns pour faire offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part, et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

Toutes informations transmises par la Ville du Robert relatives au projet visé par le présent document font l'objet d'une obligation de confidentialité.

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leur conseils, aucune information ou documentation sur la présente vente.

III 3 - DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

1- Calendrier prévisionnel

Phase 1 : Lancement de la consultation

(publicité par voie d'affichage, sur sites internet...)

mi-janvier 2019

Phase 2 : Dépôt des candidatures et des offres

jusqu'au

15 mars 2019

Phase 3 : Analyse des candidatures et des offres, audition éventuelle

Des candidats, négociation entre la Ville et les candidats, remise des Offres finales.

Mars à mai 2019

Phase 4 : Etablissement des actes :

- Délibération du conseil municipal pour validation du candidat retenu et autorisation au maire de signer les actes
- Rédaction et signature des promesses de vente
- Et/ou des actes de vente

juin/juillet 2019

Septembre/novembre 2019

2- Présentation des offres

Les candidats devront transmettre leur candidature, rédigée en français et signée par eux, en joignant les documents justificatifs nécessaires, sous pli cacheté portant les mentions :

« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER

DOSSIER DE CANDIDATURE

Appel à projet concernant la vente des parcelles
situées entre les rues Louis Blanc et Isambert au bourg du Robert ».

Ce pli sera transmis :

- Par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), cachet de réception faisant foi, à l'adresse suivante :

Mairie du Robert
Service Affaires Foncières et Patrimoine
Hôtel de Ville
9, rue Vincent ALLEGRE
97231 LE ROBERT

- Ou remis directement, contre récépissé, auprès du service « Affaires Foncières et Patrimoine » situé dans les bureaux des services techniques municipaux.

Les plis devront être réceptionnés au plus tard le 15 mars 2019 avant 12h00, tant pour ceux remis en mains propres, que pour ceux envoyés par LRAR.

Les plis parvenus hors délai ou sous enveloppe non cachetée seront déclarés irrecevables.

3- Contenu des offres

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

A- Données juridiques

- La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.
- Le candidat doit manifester sa volonté de signer la promesse de vente et l'acte de vente dans les délais indiqués ci-avant ;
- L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française ;
- L'offre doit être formulée en euros.

B- Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Les justificatifs des capacités financières du candidat (cf III)
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

C- Note technique et éléments de programmation

L'offre devra comporter une note explicative du projet :

- Description du projet, orientations urbaines et architecturales,
- Surface de plancher développée,
- Nombre de logements et typologie,
- Budget prévisionnel, calendrier et montage de l'opération.

D – Eléments graphiques et plaquettes

- Un plan de masse indiquant l'emprise au sol du projet, les accès, la circulation, le stationnement, les espaces verts ;
- Une ou deux perspectives permettant d'apprécier la volumétrie d'ensemble, l'architecture et le paysage projetés, l'insertion du projet de construction dans son environnement ;
- Les plans des façades permettant d'apprécier l'architecture et précisant les matériaux mis en œuvre.

4- Délai de validité des offres formulées par les candidats

- L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de Monsieur le Maire du Robert, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.
- Les offres seront valables à compter de la date limite de réception des offres et jusqu'à la séance de conseil municipal au cours de laquelle sera validé le choix final du candidat retenu.

5- Choix du candidat

La Commune du Robert choisira librement l'offre.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- la qualité globale du projet (qualité architecturale, insertion urbaine et paysagère, note explicative) ;
- le prix proposé ;
- La capacité technique et financière, et références pour des opérations similaires ;
- Le planning et le montage de l'opération.

Il sera donné priorité au candidat qui :

- S'engagera à prendre l'immeuble pour réaliser un projet immobilier comprenant à la fois des logements et des locaux d'activités économiques ;
- Apportera une réponse pertinente à la gestion de la problématique du stationnement dans ce secteur.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville du Robert se réserve le droit de demander des informations complémentaires, d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseil.

IV- CLAUSES SPECIFIQUES QUI FIGURERONT DANS LES ACTES A INTERVENIR

- ⇒ La promesse de vente comprendra, parmi les conditions suspensives : la délivrance au profit du candidat retenu du permis de construire pour la réalisation de son projet.
- ⇒ Elle comprendra une clause résolutoire de plein droit ; sa durée de validité étant de 3 mois.
- ⇒ Si l'acte de vente n'était pas signé dans les 3 mois suivant la notification de l'acceptation de l'offre par le conseil municipal, la Ville pourrait annuler sa décision et disposer alors librement de son bien.
- ⇒ Le transfert de propriété s'opérera à la date de signature de l'acte de vente par les deux parties.
- ⇒ L'acquéreur s'engage à réaliser le projet qu'il aura détaillé dans le cadre de cet appel à candidatures et qui aura été validé par le conseil municipal.
- ⇒ Un pacte de préférence d'une durée de 30 ans, au profit de la Commune, s'appliquera à l'acte de vente.
- ⇒ Si le projet précité n'était pas réalisé dans le délai de 3 ans à compter de la signature du contrat de vente, cette vente serait résolue.

V- EXECUTION DE LA VENTE

1- Vente en l'état

Le bien est vendu en l'état, l'acquéreur étant réputé connaître le bien pour l'avoir visité et s'être entouré de toute étude et conseil nécessaire à la formulation de son offre.

2 - Choix du notaire

Le candidat choisira librement son notaire. La Ville aura la possibilité de choisir un notaire qui interviendra en participation à la rédaction de l'acte. Le candidat fera toute diligence pour saisir le notaire de son choix au plus tard le jour suivant la notification de l'acceptation de l'offre par la Commune.

VI- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation des dispositions du présent document, seul est compétent le tribunal administratif de Martinique.