

# **EXTRAIT DES DELIBERATIONS N°19-164 DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING**

Nombre de conseillers en exercice : 56

- - - présents : 43  
- - - votants : 54

Date de la convocation : 17/05/2019

Date d'affichage de la délibération : 24/05/2019

**Objet : Commune de Montargis – Caserne Gudin – Signature d'une promesse de vente en vue de la cession de lots à Nexity**

L'an DEUX MILLE DIX-NEUF, le VINGT-TROIS MAI à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté, dont les noms suivent, se sont réunis dans la salle Girodet – 1 rue du Faubourg de la Chaussée à MONTARGIS, sous la Présidence de Monsieur Frank SUPPLISSON.

Présents : Mmes et MM. DUPATY, FEVRIER, HAGHEBAERT, LAVIER, BEDU, GUET, ABRAHAM, GABORET, SCHOULEUR, LELOUP, PEPIN, CLEMENT, RAMBAUD, HEUGUES, ÖZTÜRK, BERTHELIER, BOURILLON, RICARDOU, BEGUIN, GODEY, BERNARD, SUPPLISSON, DIGEON, BUTOR, TERRIER, MALET, DOOR, NOTTIN, GABRIELLE, CHARPENTIER, MARCOTTE, LAURENT, PROCHASSON, DELAVEAU, PARASKIOVA-ANTONINI, LELIEVRE, BILLAULT, MASSON BENEDETTO, SERRANO, TOURATIER, GADAT-KULIGOWSKI, COULON, ABSOLU.

Madame GUET remplit les fonctions de secrétaire de séance.

M. DEMAUMONT avait donné pouvoir à M. ÖZTÜRK, Mme DELAPORTE à M. PEPIN, Mme CHAPILLON à M. BOURILLON, Mme MASTYKARZ à M. RICARDOU, Mme LANGRAND à M. BEGUIN, Mme JEHANNET à M. DIGEON, Mme PARE à M. DOOR, Mme RIBEIRO-GONCALVES à Mme BUTOR, M. GAILLARD à M. LAURENT, M. WATELLE à Mme SERRANO, M. FUJS à Mme ABSOLU.

Excusée : Mme DARDELET

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération,  
Vu le Code Général des Collectivités territoriales,  
Vu la décision n°18-34 du 6 décembre 2018 relative à l'acquisition par le droit de priorité de la Caserne Gudin par l'Agglomération Montargoise Et rives du loing,  
Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 16 mai 2019,  
Vu l'avis favorable de la commission urbanisme du 6 mai 2019,  
Vu l'avis des Domaines en date du 21 mai 2019,

Considérant les réflexions menées depuis 2010 sur l'implantation d'une résidence service sénior au sein du site de l'ancienne Caserne Gudin.

Entendu le rapport de M. LELIEVRE, Vice-Président chargé de l'Urbanisme réglementaire et du Foncier, qui expose aux membres du conseil communautaire que l'Agglomération Montargoise s'est rendue propriétaire du site de l'ancienne caserne Gudin, sise sur les communes de Montargis et Amilly, le 19 avril dernier.

Depuis plusieurs années, les élus de l'Agglomération et l'Etat travaillent sur le projet de requalification de ce site. En 2010, la restitution d'une première étude intitulée « Reconversion de la caserne Gudin », commandée à la demande de l'Etat avec la participation des villes de Montargis et d'Amilly est présentée. Lors des comités de pilotage de cette étude, l'implantation d'une résidence pour personnes âgées est posée.

En 2011, lors d'une réunion sur l'état d'avancement des procédures de cession des 3 sites de l'école de gendarmerie (dont la caserne Gudin), l'implantation de cette résidence services seniors est exposée dans le compte rendu par Madame la Sous-préfète.

En 2015, un diagnostic et une étude de faisabilité et de programmation sont commandés par l'Agglomération Montargoise auprès du cabinet Espélia. Les conclusions de cette étude ont déterminé un certain nombre d'usages envisagés sur le site. Entre autres éléments, elle met en évidence la nécessité de créer cette résidence services seniors autour de la place d'armes.

Par courrier en date du 6 mai 2019, NEXITY Promotion Centre, qui travaille sur le sujet depuis 2010, confirme son intérêt pour une surface approximative de 7 600 m<sup>2</sup> matérialisée par un rectangle hachuré sur le plan joint pour un programme immobilier d'une surface de plancher d'environ 7 500 m<sup>2</sup>. Les frais de déconstruction partielle des bâtiments seront à leur charge pour un ordre de grandeur de 750 000 €HT. Ce projet est un premier élément de réponse au constat fait lors de l'étude de 2015 quant aux besoins en logement d'une population de seniors autonomes en augmentation. Cette implantation permettra également la création d'une vingtaine d'emplois.

En février 2019, l'Agglomération Montargoise a lancé une consultation de prestations intellectuelles (hors maîtrise d'œuvre) afin de sélectionner 3 cabinets d'architectes, urbanistes et paysagistes dont la mission est de proposer une vision de l'organisation des usages précédemment mis en évidence sur l'ensemble du site. L'implantation de cette résidence fait partie du cahier des charges et est intégrée au projet. Une restitution de leurs travaux sera proposée lors d'une exposition en fin d'année 2019.

Les conditions suspensives demandées par NEXITY sont les suivantes :

- obtention des autorisations administratives définitives permettant la réalisation de l'opération projetée à savoir une résidence services seniors pour une surface de plancher d'environ 7 500 m<sup>2</sup>,
- que la pré-commercialisation des logements du programme immobilier projet de l'acquéreur ait atteint le stade minimum de 50 %,
- absence de servitudes privées ou d'urbanisme révélées par le certificat d'urbanisme,
- que ne soient pas exercés, par le preneur en place, s'il en existe un, par la commune ou par tout autre organisme pouvant en bénéficier, les droits de préemption pouvant résulter des dispositions légales,
- que le terrain soit libre de toute occupation,
- que le terrain ne comporte aucune trace de pollution au niveau du sol et du sous-sol faisant obstacle à l'opération. Que le résultat des sondages n'entraîne pas de surcoût de fondations spéciales par la présence d'éléments divers (eau, carrière ...),
- absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

En outre, il est également demandé que la promesse de vente comporte 2 phases :

- la 1<sup>ère</sup> sous forme d'une promesse de vente sans indemnité d'immobilisation, d'une durée de 5 mois : elle permettrait de définir pleinement le projet, de la faire valider par l'Agglomération Montargoise et par le Comité d'Engagement de NEXITY,
- la 2<sup>ème</sup> phase d'une durée de 19 mois transformerait la 1<sup>ère</sup> phase en promesse de vente avec indemnité d'immobilisation dont le montant sera à préciser.

Du côté de l'Agglomération Montargoise, il sera demandé une condition suspensive afin de garantir que le projet objet d'une promesse de vente préserve l'esprit de la façade actuelle du bâtiment de l'horloge, ses éléments architecturaux (symétrie centrale, horloge, etc...) ainsi que l'organisation historique de la place d'armes. L'architecture générale, la disposition des bâtiments et les volumes seront notamment conservés pour garantir l'unité de l'ensemble de ce patrimoine.

La valeur vénale de l'assiette foncière nue pourrait être estimée dans une fourchette de 80 € à 90 €/m<sup>2</sup>, soit pour une surface d'environ 7 600 m<sup>2</sup> un montant compris entre 608 000 € et 684 000 €.

Ainsi, compte tenu des estimations des coûts de déconstruction partielle de l'ordre de 750 000 €HT évoqués précédemment, le prix de vente proposé serait de 1 € symbolique.

Ce prix est conforme à l'estimation du service des Domaines qui a été sollicité le 13 mai 2019.

Après en avoir délibéré à Majorité absolue (Opposition : M. NOTTIN, Mme GABRIELLE. Abstentions : M. LAVIER, M. PEPIN avec pouvoir de Mme DELAPORTE, Mme CLEMENT, M. RAMBAUD, Mme HEUGUES, M. OZTURK avec pouvoir de M. DEMAUMONT, M. BILLAULT).

**Article 1<sup>er</sup>** : Autorise le Président à signer la promesse de vente avec le groupe NEXITY Promotion Centre aux conditions susmentionnées.

**Article 2** : Autorise le Président à procéder à l'ensemble des démarches nécessaires à cette vente.

**Article 3** : La présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet, Madame le comptable public et au groupe NEXITY Promotion Centre.

Fait à Montargis, le 27/05/2019

Le Président de la Communauté d'Agglomération,  
\* Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire  
de cet acte à compter du : 28 MAI 2019  
\* Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un  
recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2  
mois à compter de la date de sa publication. Le Tribunal  
Administratif peut être saisi par l'application informatique  
« Télérecours citoyens » accessible par le site internet  
<https://www.telerecours.fr>

Le Président,

Frank SUPPLISSON



Le Président,

Frank SUPPLISSON



