

DÉPARTEMENT
DE LA MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE SÉZANNE

ARRONDISSEMENT
D'ÉPERNAY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 23 mai 2024

.....

L'an deux mil vingt-quatre, le 23 mai à dix-neuf heures,
Le Conseil Municipal de Sézanne s'est assemblé dans la salle ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de M. Sacha HEWAK, Maire, en vertu d'une convocation adressée individuellement à chaque conseiller le 17 mai 2024.

Étaient présents : Mme CABARTIER, M. AGRAPART, Mme LEPONT, M. GERLOT, M. LAJOINIE, M. MILLOT, Mme BARCELO, M. BACHELIER, M. PERRIN, Mme DANTON-GALLOT, Mme CHARPENTIER, Mme BASSELIER, Mme GUERITTE, M. ODUNCU et Mme BERNARD.

Étaient absents et excusés : M. THUILLIER, Mme BLEDE, Mme DE SOUSA, M. MONTIER, Mme LEMAIRE, M. LOUIS, M. QUINCHE, M. DE ALMEIDA, Mme PICOT, M. LÉGLANTIER et M. ADNOT. M. THUILLIER, Mme LEMAIRE et M. LOUIS ayant respectivement donné pouvoir à Mme LEPONT, Mme GUERITTE et Mme CABARTIER.

Mme Karine CABARTIER est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Objet : Solution de logements pour les seniors – Validation du projet sélectionné suite à l'appel à projet

SV/N° 2024 - 05 – 09

M. le Maire expose :

Vu la délibération SV/N°2021-06-04 du Conseil Municipal du 28 juin 2021 par laquelle la Ville a décidé d'acquérir la parcelle cadastrée H n°3849, d'une contenance de 1 221 mètres carrés, située 207, rue Saint-Fiacre, en tant que réserve foncière, dans le but de pouvoir ensuite accueillir des projets de solutions de logements pour seniors ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2241-1 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L. 2221-1 ;

Vu la délibération n°2023-10-04 du 9 octobre 2023 par laquelle le Conseil Municipal a décidé de procéder à un appel à projets afin de sélectionner le projet ayant vocation à être implanté sur la parcelle cadastrée H n°3849, située 207, rue Saint-Fiacre, et que le projet sélectionné serait arrêté par le Conseil Municipal à l'issue de l'analyse des offres reçues ;

Vu le rapport d'analyse des projets et la mise au point du 4 avril 2024 établie après négociation avec la société Inergeen ;

En exercice : 27
Présents : 16
Pouvoirs : 3
Pour : 19
Contre :
Abstentions :

La Ville a acquis ladite parcelle dans l'optique d'accueillir des solutions de logement pour seniors, dans un contexte de vieillissement de sa population (la population de la ville était composée, selon les chiffres de l'INSEE, en 2020 de 34,3% de personnes de plus de 60 ans soit une évolution de 2,4 points sur 6 ans et de 5,3 points sur 11 ans).

Les solutions d'hébergements présentes sur Sézanne ne permettent pas toujours à ses habitants de bien vieillir en autonomie. Il existe donc un intérêt général à voir s'implanter de tels projets sur le territoire communal.

Un appel à projets a été lancé dans le but de sélectionner l'acquéreur de cette parcelle.

Un seul projet a été soumis à la Ville dans les délais fixés par l'appel à projets, par la société Inergeen, et a été jugé conforme au cahier des charges, comme il en ressort de l'analyse établie par l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage.

Ce projet prévoit notamment :

- La réalisation d'une surface utile totale de 519,8 m² décomposée comme suit :
 - o 4 T2 en RDC en fond de parcelle (54m² chacun, soit 216 m²) ;
 - o 4 T3 sur rue : 2 PMR adaptés aux seniors en RDC (67,9 m² chacun, soit 135,8 m²) et 2 T3 en R+1, pour des seniors non-PMR ou des familles (68,2 m² chacun, soit 136,4 m²) ;
 - o Un espace commun pouvant accueillir un espace e-santé (télé-soin/téléconsultation) de 14,9 m², ainsi qu'un bureau de 16,7 m² pour un/une coordinateur/trice prévention-santé/care management présent(e) régulièrement (services Human'IA) ;

- La réalisation d'aménagements extérieurs comprenant :
 - o Du stationnement (1 place par logement soit 8 places pour véhicules légers)
 - o Un îlot central comprenant terrain de pétanque et terrasse ombragée ;
 - o Des cultures communes et des jardins privés ;
 - o Des parcelles grillagées doublées de haies ;
 - o La récupération des eaux de pluie.

- Le porteur de projet (Inergeen ou une filiale dédiée) mettra tout en œuvre pour que le service innovant d'e-santé se développe sur une période minimale de 5 ans sur la commune de Sézanne, avec un éventuel développement sur la Région Grand Est.

La société Inergeen propose un prix d'achat de la parcelle de 30,00 € HT/m², soit un total de 36 630 € net vendeur, inférieur au prix d'achat par la Commune qui s'est élevé à 61,43 €/m², et légèrement supérieur à l'évaluation de 33 000 € telle qu'estimée par le service du Domaine le 12 avril 2024 qui prend en compte l'intérêt général du projet.

Le porteur de projet indique qu'un prix supérieur du foncier serait de nature à remettre en cause la faisabilité du projet.

En contrepartie d'une cession au prix de 30,00 € HT/m², la société Inergeen prendra les engagements suivants dans l'intérêt général :

- Dédier une part minimale (cession et locations) des logements aux seniors, sachant que les 6 logements situés au RDC seront dédiés aux seniors
- Réaliser les ouvrages selon un niveau de performance environnementale plus important que ce qu'exige la réglementation actuellement applicable (RE 2020, pallier 2025) ;

- Affecter un local situé sur la parcelle cédée à un espace d'e-santé et assurer la gestion de ce service, accessible à tous les habitants de la commune, pendant une durée minimale de 5 ans.

Afin d'assurer l'effectivité de ces contreparties et d'assurer le bon financement du projet, il est envisagé que le compromis de vente (et à terme l'acte de cession), en cours de rédaction à l'étude notariale et qui fera l'objet d'une seconde délibération, comprenne notamment :

- une clause suspensive de la cession relative à l'obtention par la société Inergeen des crédits nécessaires à l'opération, dans un délai de 18 mois à compter de la signature du contrat de cession ;
- une clause prévoyant la possibilité pour la Commune de s'opposer à une cession ou à une location si la part des ouvrages devant être affectés aux seniors n'est pas suffisante ;

Après examen en séance privée des commissions, le Conseil Municipal à l'unanimité,

Article 1 – déclare la SAS Inergeen (SIRET n°828 496 471 00032), sise 7 rue Pierre Salmon à Bezannes (51430), lauréate de l'appel à projets pour la cession de la parcelle située 207, rue Saint-Fiacre à Sézanne, dont le projet a été jugé conforme aux critères prévus au règlement de l'appel à projets

Article 2 – décide d'engager la rédaction d'un compromis de vente de la parcelle du domaine privé de la Commune de Sézanne, d'une contenance de 1 221 m², cadastrée H n°3849, située 207, rue Saint-Fiacre à Sézanne à la SAS Inergeen (SIRET n°828 496 471 00032), sise 7 rue Pierre Salmon à Bezannes (51430) pour un montant de 30,00 € HT/m², soit un total de 36 630 € HT net vendeur, en contrepartie des engagements pris par la société, dans l'intérêt général.

Cette cession qui sera soumise à un nouveau vote du conseil Municipal interviendra sous réserve de la réalisation des conditions suspensives prévues au projet d'acte de cession, et dans les conditions prévues à ce même projet. Les frais d'actes notariés seront à la charge de l'acquéreur. Le règlement sera effectué conformément aux dispositions prévues dans l'acte notarié.

Article 3 – autorise M. le Maire à signer toutes pièces afférentes à cette décision du Conseil Municipal.

Pour extrait certifié conforme.

Signé :
Le Maire,
Sacha HEWAK