



**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE LUDRES**

SERVICE : Urbanisme

SEANCE DU : 9 décembre 2024

DELIBERATION N° : 13

RAPPORTEUR : Monsieur Rémi NOEL

OBJET : CESSION D'EMPRISES COMMUNALES - 444 RUE DE SECOURS - SITE BRASSENS

Vu l'article L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Le site accueillant la MJC Brassens, notamment les bâtiments et le parking, situé au 444 rue de Secours, est désaffecté depuis l'ouverture de l'Espace Sequoia et le transfert de ses activités en septembre 2021.

La société R2L CONSTRUCTIONS SARL, dont le siège social est situé à Talange, s'est déclarée intéressée par l'acquisition du site afin d'y réaliser un programme immobilier. Elle souhaite démolir les bâtiments existants afin d'y construire deux résidences en R+2 d'environ 10 logements chacune avec parking souterrain (environ 40 places).

En vue d'une cession, la commune a fait procéder à un plan de division par Géodatis, bureau de géomètres experts à Neuves-Maisons. L'emprise cédée est de 5 344 m². Elle tient compte des enjeux communaux suivants :

- Intégrer l'ensemble des bâtiments et aménagement existants,
- Maintenir la continuité du chemin de randonnée vers le plateau en conservant une emprise le long de l'habitation sise 84 rue de Fontenelle,
- Profiter de cette emprise conservée afin que la Ville puisse reconstituer un point d'eau accessible pour tous (lavoir/fontaine) avec une ou deux places de stationnement,
- Conserver le corridor boisé qui accompagne le chemin de randonnée,
- Conserver au maximum un espace tampon avec les habitations avoisinantes et limiter l'impact paysager de tout projet (implantation sur la partie basse),
- Régulariser les emprises nécessaires avec la Métropole en alignement du domaine public.

Aussi, l'emprise cédée, conformément au plan de division joint, concerne les emprises des parcelles communales AC 258, AN 186 et AN 248 pour une surface totale de 5 344 m². Le document d'arpentage sera réalisé prochainement.

Cette emprise est vendue en l'état. Charge à l'acquéreur de désamianter et de démolir les bâtiments existants, de déplacer le transformateur ENEDIS pour construire son projet.

La société R2L CONSTRUCTIONS SARL a formalisé une offre d'achat le 18 novembre 2024 à hauteur de 600 000 € hors droit et taxes, pour une emprise de 5428 m², soit 110,54 € / m². Elle

a également émis les conditions d'achat suivantes :

- Justifier d'un droit de propriété régulier ;
- Absence d'inscription, de privilège ou d'hypothèque grevant le terrain et/ou l'accord des créanciers pour donner main levée ;
- Possibilité pour la société R2L CONSTRUCTIONS de substituer toute société de son choix afin de constituer une société dédiée à l'opération de construction-vente ;
- Réalisation d'un audit pollution démontrant l'absence de toute pollution sur le terrain et d'une étude géotechnique démontrant la faisabilité de la construction sans nécessité de fondations spéciales, remettant en cause l'équilibre du projet ;
- Condition suspensive liée à la levée des contraintes archéologiques éventuelles sur le terrain ;
- Condition suspensive liée à la division finale du terrain par un géomètre ;
- Condition suspensive liée à l'obtention d'un permis de construire de deux résidences d'environ 2100 m² de surface de plancher, avec 40 places de stationnement en sous-sol, purgé de tout recours des tiers et de tout retrait administratif ;
- Condition suspensive liée à l'obtention d'un financement bancaire au taux de 4,5% par an maximum sur 36 mois.

Cependant, compte tenu de l'avis du Domaine en date du 21 juin 2024, il est proposé de fixer un tarif de vente à hauteur de **120 € / m² soit 641 280 € hors droit et taxes**. L'évaluation du Domaine tient compte du coût de désamiantage, démolition et déplacement du transformateur.

La société R2L CONSTRUCTIONS SARL a notifié son accord de principe sur ce prix le 2 décembre 2024.

A noter que cette vente n'est assujettie à aucun cahier des charges ni soumise au Code de la Commande Publique.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, conformément aux articles L. 2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et les articles L. 2141-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le Conseil Municipal doit décider de procéder à la désaffectation de l'emprise concernée, puis prononcer son déclassement du domaine public pour ensuite autoriser la vente du terrain concerné.

La Commission Urbanisme, Environnement, Travaux, Patrimoine et Sécurité a rendu un avis favorable le 19 novembre 2024.

Par conséquent, il est demandé au Conseil Municipal :

- de prononcer la désaffectation de l'emprise désignée dans le plan joint à la présente délibération pour une surface totale de 5 344 m² ;
- de décider du déclassement de l'emprise concernée du domaine public communal ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à la cession de l'emprise concernée totalisant 5 344 m² au bénéfice de la société R2L CONSTRUCTIONS SARL sise Zone de la Ponte 57525 TALANGE et

représentée par Monsieur Lionel LEONORI ;

- de fixer le tarif de cette vente à **641 280 €** hors droits et taxes ;
- d'accepter l'inscription des conditions suspensives sollicitées par la société R2L CONSTRUCTIONS SARL dans le compromis de vente ;
- de désigner Maître GAUTHIER, notaire à Nancy, pour la rédaction des actes authentiques ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Les crédits nécessaires seront inscrits au Budget Primitif 2025.

Adopté à l'unanimité

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Municipal : Mme Stéphanie LIIRI, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

ETAIENT PRESENT(E)S :

M. Pierre BOILEAU, Mme Véronique RAVON, Mme Claudine BLAISE, M. William LOMBARD, Mme Sophie MERCIER, M. Philippe GOETZ, Mme Magali RAIK, Mme Stéphanie LIIRI, Mme Dominique BERNIER, Mme Sandrine GUERBER, M. Rémi NOEL, Mme Sandrine LAVAL, M. Patrick PECHINE, Mme Marie ROCHON, Mme Aurélie MOTEL, Mme Mireille HINZELIN, M. Benoît PICARD, Mme Christine NAEGELLEN-LINEL, M. Didier GOIRAND, Mme Chantal MARTIN, Mme Claude LOMBARD, M. René BURTE, M. Jean PATRAS

ETAIENT ABSENT(ES) :

M. Xavier DUSSAULX, M. Axel FRANCOIS, M. Christian REGNIER, M. Claude VAUTHIER

AVAIENT DONNE POUVOIR :

M. Emmanuel FOURNIER avait donné pouvoir à Mme Dominique BERNIER

M. Michel CHAUVANCY avait donné pouvoir à M. Rémi NOEL

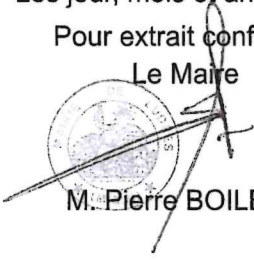
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nancy dans un délai de deux mois à compter de sa publication, conformément au Code de justice administrative.

NOTA -

Le Maire certifie que le présent acte a été notifié
ou publié selon la réglementation en vigueur et
que la convocation du Conseil avait été faite le
3 décembre 2024

Fait et délibéré à LUDRES
Les jour, mois et an susdits,

Pour extrait conforme
Le Maire



M. Pierre BOILEAU