

OBJET : EXTENSION DU GRAND MARCHÉ.

LE SECRETAIRE donne lecture du rapport

Mesdames, Messieurs et Chers Collègues,

Par délibération en date du 6 juillet 1982, vous aviez adopté le principe de l'extension du Grand Marché qui nous était proposée par un promoteur immobilier. Vous aviez toutefois demandé que certaines garanties soient prises au niveau contractuel, notamment en ce qui concerne les problèmes de grande surface éventuelle, d'entretien du bâtiment et de la vocation exclusivement commerciale de l'ensemble.

Sur ces bases, les conditions contractuelles ont été réaménagées dans une optique nouvelle. Désormais, les opérations de rénovation du Grand Marché et celle de construction d'un centre commercial immédiatement voisin ne sont plus communes qu'au niveau architectural, puisque les deux opérations doivent présenter une certaine unité dans ce domaine, et au point de vue fonctionnel, pour qu'il y ait échange direct de flux de population d'un bâtiment à l'autre.

Sur le plan financier les deux opérations sont nettement distinctes : la Commune cède à bail à construction le terrain de l'actuel parking, dont le déclassement n'intervient que lors de la signature de l'acte de cession, pour y voir ériger un centre commercial comprenant :

- \* au plus, un seul libre-service d'une superficie maximum de 600 m<sup>2</sup>, comme vous l'avez souhaité,
- \* uniquement des commerces ou bureaux
- \* des parkings en sous-sol

La durée du bail à construction est portée à 60 ans et non plus à 40 ans plus 20 ans en bail simple afin que pendant ces 20 dernières années, la Mairie ne supporte ni les gros travaux, ni le paiement d'éventuelles indemnités d'éviction et perçoive un loyer.

Le montant globalisé sur 40 ans du loyer du terrain équivalent à la valeur actuelle de ce dernier est reversé à la Commune par le promoteur. Cette somme est destinée à la rénovation du Grand Marché. Les travaux correspondants sont exécutés sur la base d'un descriptif technique établi par la Mairie, par l'entreprise - quelle qu'elle soit - ayant fait les meilleures propositions.

L'achèvement des travaux du centre commercial lui-même est garanti par une procédure bancaire et tout retard donne lieu à pénalité.

Une clause particulière impose la régularité, selon les règles de l'art, des opérations de ravalement (peintures), d'étanchéité et de reprise des réseaux.

Une série de dispositions contractuelles obligent le preneur à engager avec lui sur la base de ses propres obligations la solidarité de toutes les personnes à qui il cèdera tout ou partie de ses droits.

.../...

M. Marc GERARD lit l'avis des Commissions :

AFFAIRE N° 25 BIS : EXTENSION DU GRAND MARCHÉ.

Les commissions, réunies en leurs séances des 7 et 12 décembre 1982, ont étudié, en présence du notaire chargé de la rédaction de l'acte, les conditions du bail à construction que la Mairie se propose de consentir au promoteur immobilier de l'opération "Grand Marché".

Au cours de ces réunions ont été étudiés les points suivants :

I - CONSISTANCE TECHNIQUE DES CONSTRUCTIONS

Les commissions prennent acte que les deux opérations de rénovation du Grand Marché et de construction d'un centre commercial attenant sont dissociées.

Les commissions demandent cependant que l'unité architecturale et fonctionnelle soit préservée, notamment, concernant ce deuxième point, par un échange de flux direct d'un bâtiment à l'autre en créant tous droits de passage nécessaire.

D'autre part, une servitude de passage devra permettre l'accès public du Grand Marché et du centre commercial sur la rue Félix Guyon par la parcelle n° 203.

Les commissions rappellent en outre que vous vous étiez prononcés :

- sur la création d'un seul libre-service d'une superficie maximum de 600 m<sup>2</sup> dans le centre commercial,
- sur le fait que ce centre ne devra comprendre que des bureaux et commerces, à l'exclusion de tout local à usage d'habitation,
- sur la construction de parkings en sous-sol, le nombre total de parkings étant défini selon les normes établies par les règles d'urbanisme.

II - ASSIETTE DU TERRAIN

Le projet de délibération qui vous est soumis mentionne que l'assiette du terrain cédé à bail au promoteur ne comporte que celle de l'actuel parking. Les commissions pensent au contraire que le projet s'étendra au minimum sur les parcelles 201, 202 et 203. Les commissions précisent que la parcelle 204 (arrière du Grand Marché) est exclue de l'opération car étant réservée à l'implantation du théâtre.

Les commissions se posent en outre la question de savoir s'il faut y rattacher les 225 m<sup>2</sup> (box actuel et ancien ANC) compte tenu des difficultés techniques de démolition (ossature de la halle).

En tout état de cause, les commissions demandent que le promoteur fasse son affaire soit de la démolition des bâtiments, soit de leur intégration dans son projet.

Il conviendra également de procéder si nécessaire au déclassement des parties de terrain qui feraient partie du domaine public communal.

## V - APPROBATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

Le promoteur devra soumettre à l'agrément de la Municipalité son projet détaillé des constructions avant la signature du bail, étant entendu que toutes les études techniques et autres préalables, ainsi que toutes formalités administratives (permis de démolir, permis de construire) seront à la charge et aux frais exclusifs du promoteur immobilier.

## VI - ETAT DES LIEUX

Le promoteur se charge de la démolition ou de l'intégration des bâtiments dans le projet. La commune par contre garde à sa charge la libération des occupants ainsi que toutes indemnités qui pourraient leur être dûes, de même que leur réinstallation éventuelle dans des locaux restant à définir (exemple de la société Agrico).

## VII - CONDITIONS PARTICULIERES

- Tous les stades d'avancement des travaux c'est-à-dire démolition des bâtiments existants, commencement et achèvement des travaux, sont enfermés dans des délais. Le contrat contient une clause pénale fixant les indemnités à verser à la commune en cas de non-respect des délais.
  - Le promoteur est soumis aux obligations légales du preneur de bail à construction. Il devra tenir la chose en parfait état, l'assurer contre l'incendie, souscrire toutes assurances obligatoires en matière de construction (dommages-ouvrages; responsabilité décennale) qu'il devra justifier par la production des polices.
  - Le contrat contient une clause de solidarité. Il y a engagement des auteurs successifs dans cette opération. La commune pourra ainsi poursuivre le preneur qui reste engagé ainsi que toutes les personnes à qui il cèdera tout ou partie de ses droits.
  - Un ensemble de cas de résolution est prévu pour garantir les termes du contrat. Il y aura résolution en cas de non-respect des délais, pour défaut d'exécution d'une des conditions de l'acte. Si la résolution intervient, la commune aura à charge de payer une indemnité au preneur en fonction de l'état d'avancement des travaux (obligation d'ordre public).
- Cette indemnité sera définie (chiffrée) au contrat pour tout stade d'avancement des travaux et sera en fait plus pénalisante pour le promoteur que pour la commune.

M. Marc GERARD - Cet avis a été fait avec la collaboration du Notaire dans le souci d'essayer de prévoir toutes les garanties pour la Commune.

M. DUPUIS - Il est précisé dans le paragraphe 2 du chapitre "Conditions Financières" que "le promoteur devra justifier du financement total de l'opération par des crédits confirmés d'établissement bancaires ou financiers garantissant la bonne exécution du contrat". Il nous faut demander la bonne fin des travaux !

M. NEYRA - Comme c'est une expression technique, on s'est contenté d'écrire sous la dictée du Notaire car il y a plusieurs formules dans ce cas. En fait, les crédits obtenus par le promoteur seront bloqués pour la réalisation du projet.

M. DUPUIS - Ce n'est pas suffisant. Il nous faut une garantie de bonne fin des travaux et non "une cathédrale cassée" !

M. CHANE KUNE - Nous avons eu un exemple à Saint-Benoît. Le promoteur n'a pas respecté le contrat et les gens se sont retournés contre la Municipalité. C'est une affaire compliquée. Est-ce qu'un technicien de la Mairie, en l'occurrence notre architecte, ne pourrait pas faire un rapport beaucoup plus circonstancié ?

LE MAIRE - C'est suffisamment circonstancié. Il s'agit de savoir si nous voulons réaliser cette opération ou non.

M. Marc GERARD - La réalisation de cette opération apportera 4,5 millions dont 3 millions immédiatement à la Commune.

LE MAIRE - Il faut trancher cette affaire qui vous est présentée pour la troisième fois.

M. NEYRA - Si pour une raison ou pour une autre, le promoteur abandonne le chantier, il nous appartient de provoquer la résiliation du contrat. Nous devons lui payer évidemment les indemnités correspondant aux travaux déjà réalisés.

M. PATEL - Monsieur le Maire, Chers Collègues, il s'agit là d'une affaire trop importante pour que l'on puisse prendre des décisions aussi rapides.

LE MAIRE - Il y a 9 mois que nous avons commencé cette étude !

M. PATEL - Des études très approfondies et minutieuses seraient encore indispensables. Je suis contre le principe de l'opération. J'estime que la proposition du promoteur pourrait être aussi bien réalisée par la Municipalité. Je pense que le fait de céder le patrimoine de la Commune à des entreprises pour des opérations lucratives est une mauvaise politique. Par contre, il serait intéressant de proposer à ce promoteur de construire sur d'autres terrains de la commune des logements sociaux.

M. Marc GERARD - Dans cette affaire, la commune ne perd rien.

LE MAIRE - Il faut reconnaître que les remarques de nos collègues partent d'un souci de voir les choses se réaliser d'une façon parfaite.

Mesdames et Messieurs, je mets la question aux voix.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ  
(2 VOIX CONTRE - 4 ABSTENTIONS)