



Lundi 04 Mars 2024

- Nombre de Conseillers en exercice : 39
- Présents à la séance : 32
- Convocation du : 27 février 2024
- Affichage de la convocation : 27 février 2024

► DÉLIBÉRATION N° DEL_007_2024

► **OBJET : Point n° 7 - AVENIR DES HALLES - CESSIION DU TÈNEMENT IMMOBILIER SITUÉ 27 RUE DES MINIMES À MÂCON À LA SAS OMC PROMOTION**

► **PRÉSENTS :**

Monsieur Jean-Patrick COURTOIS, Monsieur Hervé REYNAUD, Madame Caroline THÉVENIAUD, Monsieur Maxim PLAT, Monsieur Éric MARÉCHAL, Madame Sandra ROBIN, Monsieur Jean PAYEBIEN, Monsieur Yves DUPUIS, Madame Émilie CLERC, Monsieur Jacques TOURNY, Monsieur Gérard COLON, Monsieur Charles REBISCHUNG-MARC, Madame Marie-Claude CHEZEAU, Madame Denise NOTON, Madame Marie-Claude MISERY, Madame Véronique-Laure VERRAEST, Madame Florence BATTARD, Monsieur Philippe SCHNEBERGER, Madame Patricia RAVINET, Madame Claude CANNET, Monsieur Laurent MAZOYER, Monsieur Jérôme CHEVALIER, Madame Marylin PETERLIN-MALHERBE, Madame Valentine RIGAUD, Monsieur Alexandre VUILLOT, Monsieur Éric PONCHAUX, Monsieur Emmanuel JALLAGEAS, Madame Ève COMTET SORABELLA, Madame Catherine AMARO, Madame Delphine MERMET, Monsieur Gabriel SIMÉON, Monsieur Aurélien DUTREMBLE

► **EXCUSÉS :**

Madame Catherine CARLE VIGUIER donne pouvoir à Madame Valentine RIGAUD.
Madame Véronique LEFEUVE donne pouvoir à Monsieur Alexandre VUILLOT.
Madame Nathalie GONCALVES donne pouvoir à Monsieur Maxim PLAT.
Madame Annick BLANCHARD donne pouvoir à Madame Marie-Claude CHEZEAU.
Monsieur Jean-Pierre MATHIEU donne pouvoir à Madame Marie-Claude MISERY.
Monsieur Benjamin DIRX donne pouvoir à Monsieur Jean-Patrick COURTOIS.
Monsieur Jean-Philippe BELVILLE.

RAPPORTEUR : Éric MARÉCHAL

L'îlot des Minimes a fait l'objet d'une opération d'aménagement d'envergure désormais en cours d'achèvement avec pour objectif de maintenir et développer l'activité commerciale du centre-ville, préserver la diversité et l'équilibre de son offre, faire rayonner et développer l'activité touristique, et de manière globale, participer à la redynamisation du centre-ville.

Situé en plein cœur de l'hyper-centre, ce projet a modelé les abords de la place Saint-Pierre en apportant de nouveaux services : résidence seniors de 79 logements, parking souterrain public de plus de 100 places, espace commercial à vocation de Halles avec en son centre le cloître historique du couvent, club de jazz « Le Crescent » installé dans les caves et l'aménagement d'une future maison médicale.

Cette opération s'est inscrite pleinement dans le cadre du plan « Cœur de ville, Cœur de Vie » en cohérence avec les autres opérations en cours ou déjà réalisées : FISAC - Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce - réaménagement des places et des rues du parcours chaland, réhabilitation de l'îlot Laguiche avec la création d'espaces commerciaux pouvant accueillir des « locomotives »...

La Société OMC PROMOTION, avec l'enseigne commerciale Place-Ô-Marché, spécialisée dans la création et la gestion de halles depuis 2017 a fait connaître à la Ville son intérêt pour les Halles Saint-Pierre afin de proposer une nouvelle dynamique à cet espace et replacer les métiers de bouche au cœur du centre-ville de MÂCON.

Il s'agit d'offrir aux Mâconnais et aux touristes un nouveau lieu de vie et de consommation en centre-ville qui permettra, sur un site unique, la valorisation, la promotion des produits du terroir et de la culture. Cet espace permettra de favoriser les circuits courts et de renforcer le lien direct entre les producteurs locaux et les consommateurs.

L'objectif est donc de créer des « Halles alimentaires marchandes et gourmandes », avec des artisans commerçants sédentaires indépendants spécialisés dans les métiers de bouche et les produits alimentaires de qualité et de terroir.

Ce lieu viendra en complément et en synergie des marchés communaux de plein air dont la Ville assure depuis toujours l'exploitation et l'animation, sur l'esplanade Lamartine et dans les quartiers périphériques, ainsi que l'offre existante du centre-ville.

L'intérêt de la Société OMC PROMOTION s'est concrétisé par la signature d'une lettre détaillée d'intention d'achat en date du 19 février 2024.

Les locaux ainsi cédés sont définis dans le cadre d'une division en volume. La partie correspondant à l'extension des futures Halles a fait l'objet d'une division en volume, laquelle fait l'objet d'une modification afin d'isoler les volumes à céder à OMC PROMOTION.

La partie « Halles Saint-Pierre existantes » fait l'objet d'une seconde division en volume afin également d'isoler certains volumes devant rester la propriété de la Ville (ceux mis à disposition du Crescent).

La cession à intervenir porte donc sur des volumes :

- un volume n° 2 issu d'une division en volume à constituer dont l'assise cadastrale sera une partie de la parcelle BE 249 pour environ 46a 98ca, correspondant aux Halles Saint-Pierre existantes,
- des volumes à détacher du volume 3 correspondant aux caves (volume 3.2 à corriger) et au rez-de-chaussée RDC (pour partie volume 3.3) ainsi que le volume du dessus (volume 3.4 et potentiellement et pour partie du volume 6.7) et de manière accessoire le volume 3.5 correspondant à une gaine technique, issus de la division en volume existante assise sur les parcelles cadastrées section BE n° 144, 227, 245, 246, 248 et 250, correspondant à l'extension des Halles Saint Pierre.

Ces volumes correspondent aux locaux ci-dessous détaillés d'une surface d'environ 1 438,78 m².

| HALLES EXISTANTES | | EXTENSION HALLES | |
|--------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
| NIVEAU RDC | | NIVEAU SOUS-SOL | |
| Local | m ² | Local | m ² |
| Surface affectée aux commerces | 402,18 | Cave 1 | 40,73 |
| Circulation | 5,88 | Cave 2 | 46,22 |
| Sanitaire PMR | 8,67 | Cave 3 | 55,68 |
| Local entretien | 2,50 | Cave 4 | 45,13 |
| | | Cave 5 | 53,5 |
| TOTAL RDC | 419,23 | TOTAL SOUS-SOL | 241,26 |
| NIVEAU ÉTAGE | | NIVEAU RDC | |
| Local | m ² | Local | m ² |
| Palier | 2,98 | Porche d'entrée | 22,04 |
| Circulation | 3,84 | Surface affectée aux commerces | 472,57 |
| Vestiaires Hommes | 12,25 | Cloître espace d'exposition | 139,44 |

| | | | |
|-----------------------------------|--------|------------------------------|--------|
| Sanitaires Hommes | 9,25 | Sanitaires H/F | 14,75 |
| Vestiaires Femmes | 12,25 | Local ménage | 0,87 |
| Sanitaires Femmes | 9,36 | Dégagement 1 / Accès caves 1 | 11,27 |
| Placard | 0,80 | Dégagement 2 | 7,49 |
| Local technique / machine à glace | 4 | Accès caves 2 | 1,32 |
| Local technique | 23,29 | Local technique fluides | 18,72 |
| | | Local technique électricité | 4,15 |
| TOTAL ÉTAGE | 78,02 | Local frigo | 3,77 |
| | | Local désenfumage | 3,88 |
| | | | |
| | | TOTAL RDC | 700,27 |
| TOTAL HALLES EXISTANTES | 497,25 | TOTAL HALLES EXTENSION | 941,53 |

Aussi, il est proposé de céder les éléments identifiés ci-dessus à la SAS OMC PROMOTION dont le siège se situe à RONCHIN (59790), 8 rue Jules Verne Canton du Bas Hellu, identifiée au SIREN sous le numéro 811 168 442 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de LILLE Métropole, ou à toute autre personne morale qui se substituerait au montant de 1 620 000,00 € net vendeur avec notamment les conditions suivantes :

- obtention par la SAS OMC PROMOTION de l'accord du Comité d'Engagement avec la Banque des Territoires sur l'opération,
- obtention par la SAS OMC PROMOTION d'un financement bancaire dans un délai de 60 jours,
- absence de versement d'une somme à titre de dépôt de garantie.

Il est précisé que des servitudes seront à constituer dans l'acte authentique, notamment s'agissant des réseaux et une servitude de passage au profit de la Ville pour l'accès à un local technique du Crescent se trouvant à l'intérieur des halles existantes.

Il est par ailleurs prévu que la SAS OMC PROMOTION rembourse à la Ville une partie du montant des travaux qui doivent intervenir en matière de modification du réseau électrique dans l'ensemble immobilier ce, afin de fournir une puissance électrique suffisante pour les activités envisagées dans les lieux. Le montant de la prise en charge par la SAS OMC PROMOTION sera de 50 % du montant total des travaux sans toutefois pouvoir excéder 40 000,00 € TTC, conformément à la fiche financière annexée.

Par ailleurs, il est à noter que des clauses spécifiques seront insérées dans l'acte de vente afin de respecter les dispositions de la convention en date du 03 novembre 2022 relative à l'attribution d'une aide du Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural (FEADER). Ces clauses auront pour objet :

- d'une part, d'interdire la spéculation en cas de revente du bien pendant une durée d'au moins 5 ans à compter de la date à laquelle la Ville aura perçu le paiement final de cette subvention. La Ville devra notifier cette date par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai à convenir entre les parties,
- d'autre part, de faire respecter l'affectation du bien à l'usage prévu initialement, à savoir une « Maison du tourisme et des produits du terroir » pour la partie extension des halles pendant une durée d'au moins 5 ans à compter de la date à laquelle la Ville aura perçu le paiement final de la subvention du FEADER.

Une pénalité financière sera prévue en cas de violation des clauses susmentionnées. La SAS OMC PROMOTION sera tenue de reverser à la Ville le montant de l'aide perçue du FEADER, à savoir 212 596,76 €, au prorata de la période pour laquelle les clauses n'auront pas été respectées.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la convention en date du 03 novembre 2022 relative à l'attribution d'une aide du Fonds Européen

Agricole pour le Développement Rural (FEADER), jointe en annexe,
Vu l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques – Pôle évaluation domaniale en date du 18 juillet 2023,
Vu la lettre détaillée d'intention d'achat en date du 21 février 2024 adressée par le Notaire de la SAS OMC PROMOTION, jointe en annexe,
Vu l'État Descriptif de Division Volumétrique et Cahier des Charges établi par un cabinet de géomètres experts – TT Géomètres Experts – 10 rue Mercoeur 75011 PARIS, en février 2018 dans le cadre du projet d'aménagement de l'îlot de Minimes par l'opérateur SCCV MÂCON DÉVELOPPEMENT, lequel fait l'objet de nouvelles modifications en vue de la cession à intervenir, joint en annexe,
Vu le projet d'État Descriptif de Division Volumétrique et Cahier des Charges établi par un cabinet de géomètres experts – SELARL SIGEMA – 22 rue de la République – 71000 MÂCON, en février 2024 concernant le bien immobilier dénommé « Les Halles Saint-Pierre » situé sur la parcelle cadastrée section BE 249, joint en annexe,
Vu la fiche financière établie par la Ville pour la réalisation des travaux de modification du réseau électrique dans les Halles, jointe en annexe,
Vu l'avis de la Commission N°6 : Finances, Administration Générale et Intercommunalité du 26/02/2024,
Vu l'avis du Bureau Municipal du 12/02/2024,

Après les interventions de Madame Catherine AMARO, de Monsieur Emmanuel JALLAGEAS, de Madame Ève COMTET SORABELLA, de Monsieur Laurent MAZOYER, de Monsieur Éric MARÉCHAL et de Monsieur Jean-Patrick COURTOIS,

Le Conseil Municipal décide à la majorité (6 contre) :

- de constater la désaffectation des Halles Saint-Pierre existantes,
- de déclasser lesdites Halles Saint-Pierre du domaine public pour les classer dans le domaine privé de la Ville,
- de céder à la SAS OMC PROMOTION dont le siège est à RONCHIN (59790), 8 rue Jules Verne Canton du Bas Hellu, identifiée au SIREN sous le numéro 811 168 442 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) de LILLE Métropole, ou à toute autre personne morale qui se substituerait conformément au tableau ci-dessus indiqué :
 - un volume n° 2 issu d'une division en volume à constituer dont l'assise cadastrale sera une partie de la parcelle BE 249 pour environ 46a 98ca, correspondant aux Halles Saint-Pierre existantes,
 - des volumes correspondant à l'extension des Halles Saint-Pierre à détacher du volume 3 correspondant aux caves (volume 3.2 à corriger), au rez-de-chaussée RDC (pour partie volume 3.3), au volume du dessus (volume 3.4 et potentiellement sous réserve de son acquisition, partie du volume 6.7) et de manière accessoire le volume 3.5 correspondant à une gaine technique, l'ensemble de ces volumes étant issus de la division en volume en date du 09 août 2018 assise sur les parcelles cadastrées section BE n° 144, 227, 245, 246, 248 et 250,
- de fixer le montant de cette cession au prix de 1 620 000,00 € net vendeur et aux conditions figurant dans la lettre d'intention d'achat jointe à la présente délibération. Il est précisé que la SAS OMC PROMOTION remboursera à la Ville 50 % du montant des travaux de modification du réseau électrique à intervenir dans l'ensemble immobilier sans toutefois que ce coût mis à sa charge ne puisse excéder 40 000,00 € TTC, conformément à la fiche financière annexée à la présente,
- de charger la SCP PARIS et Associés - 150 rue Rambuteau – BP 9 – 71000 MÂCON, de l'acte de translation de propriété, en liaison avec le notaire de l'acquéreur, Maître Maxime CARRION de l'étude SCP PANTOU&CARRION – 45 boulevard de la Liberté – 59000 LILLE, étant précisé que l'acquéreur s'acquittera de l'intégralité des frais liés à l'établissement de l'acte notarié,
- d'autoriser M. le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes préalables et consécutifs à cette cession.

Le Secrétaire de séance,

Alexandre VUILLLOT

Pour extrait Certifié Conforme

Le Maire,

Jean-Patrick COURTOIS



Certifié avoir été reçu, le

26 MARS 2024

A la Préfecture de Saône-et-Loire