

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL – COMMUNE DE  
CABANNES**

**Séance du 27 septembre 2023**

**Nombre de Membres en exercice : 27**

**Nombre de Membres présents : 26**

**Nombre de suffrages exprimés : 26**

Pour : 24

Contre : 1

Abstention : 1

**L'an deux mil vingt trois**

**Et le vingt-sept septembre**

**A dix-huit heures trente minutes**, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Mairie, sous la présidence de Monsieur le Maire, Gilles MOURGUES.

Présents

J. HAAS-FALANGA – C. ONTIVEROS – S. LUCZAK – G. BARRIOL  
M. AUGIER – F. BLARQUEZ - M. NOEL-GAMET – H. JAUBERT  
P. PORTE – S. REBUFFAT – S. AELVOET - B. BERTRAND  
R. BENEJEAN – S. LEBELLE - J. DELCOURT - J. CHUECOS  
F. CHEILAN – A. RATTIER - J.L. CLOEZ - A. JOUBERT – A. VASAI  
C. UHL

**Date de la convocation :**

21/09/2023

**Date d'affichage :**

21/09/2023

**Objet de la délibération 49-2023**

Vente d'une parcelle sur l'îlot VILHET  
Pour la réalisation d'un Pôle de Santé  
Pluridisciplinaire

Excusé(s) ayant donné pouvoir

M. SOLER à F. BLARQUEZ  
M. DUMAS à R. BENEJEAN  
N. LIGNY à H. JAUBERT

Absent(s) excusé(s)

Vincent LEVEQUE

**Sandra LUCZAK a été nommé secrétaire de séance**

Rapporteur : Gilles MOURGUES

La municipalité a fait l'acquisition en décembre 2022 de « l'îlot VILHET », cadastré section AC n° 1 représentant une superficie totale de 5 262 m<sup>2</sup>. Cet îlot comprend une maison de maître et ses annexes ainsi qu'une surface de terrain nu (ancienne friche) utilisé actuellement comme parking.

Le programme du projet de réhabilitation de cet espace comprend, entre autres, la réalisation d'une maison de santé pluridisciplinaire. La société « Office Santé », codétenue par la Banque des Territoires, est spécialisée dans les études relatives à la réduction des déserts médicaux et la promotion, la construction et le développement de nouveaux espaces de santé. Elle a rendu son étude relative aux besoins de notre territoire en la matière, au printemps dernier.

Le projet consiste en la réalisation par ce prestataire, d'une maison de santé pluridisciplinaire '**projet d'intérêt collectif**' sur un terrain de 1 200 m<sup>2</sup> au-devant de la maison de Maître VILHET, et sera composé en rez-de-chaussée, de locaux pour les professionnels de santé et au 1er étage de quelques logements à caractère social et en accession libre. La surface susceptible d'être construite est estimée, sur le projet préalable, à environ 600 m<sup>2</sup> sur 2 plans et comprend également des parkings publics.

Pour tenir le calendrier de cette opération, l'objectif est la signature de la promesse d'achat du foncier et le dépôt du permis de construire à l'automne 2023. Son obtention fera l'objet d'une clause suspensive tout comme l'obtention d'un financement bancaire, l'atteinte d'une pré-commercialisation à hauteur de 70 % et toutes clauses usuelles (servitude, droit de préemption...). La programmation actuelle prévoit qu'en juin 2024, le permis de construire obtenu pourrait être purgé des recours et en juillet l'acte d'achat définitif signé.

Un bilan financier prévisionnel détaillé pourra être réalisé lorsque la promesse sera signée et le programme de construction affiné, notamment concernant la surface de plancher à réaliser incluant le nombre de places de stationnement.

Afin d'évaluer le prix de vente de cette parcelle, les services de la Direction Immobilière de l'Etat (France Domaines) ont été saisis le 17 février 2023. Un complément de dossier a été adressé le 27 avril 2023 avec les informations demandées. Malgré maintes relances téléphoniques et par mail, l'estimation n'a pas été transmise à ce jour à la commune.

À défaut d'avis rendu dans un délai d'un mois à compter de la saisine du service des Domaines, celui-ci est réputé donné.

Par ailleurs, la vente de ce terrain nu (en friche), peut se faire à l'amiable, avec l'acheteur proposé par la collectivité, sans procéder à une publicité ou à une procédure de mise en concurrence.

Aussi, l'évaluation de cette parcelle de 1 200 m<sup>2</sup> a été faite conformément au prix du marché sur Cabannes, en centre-ville, pour un montant de 100 € HT le m<sup>2</sup> soit 120 000 €. L'étude du marché de l'immobilier sur Cabannes a été réalisée en décembre 2022 et figure en annexe 2 de la présente note de synthèse, afin de justifier le prix d'achat et garantir la viabilité de cette opération importante pour notre commune, tant attendue par les professionnels de santé et les administrés. Depuis cette date, on note une nouvelle chute des prix de l'immobilier d'environ 10 % pour 2023 qui, selon les indicateurs, devrait se poursuivre en 2024 autour de 5 %.

Afin de ne pas retarder d'avantage le déroulement de l'opération, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser la proposition de vente de cet espace foncier pour la réalisation de cette maison de santé pluridisciplinaire.

Après divers échanges relatifs au prix de vente, ce dernier est évalué à 150 € H.T. le m<sup>2</sup>.

### **Le Conseil Municipal,**

**Entendu** l'exposé du rapporteur

**Vu** les articles L. 2122-22, L. 2131-2, L. 2241-1 et suivants du CGCT.

**Vu** les articles L. 3111-1 et L. 3212-3 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP).

**Vu** l'étude de marché de l'immobilier sur Cabannes,

**Vu** l'offre préalable d'achat à actualiser en fonction de l'évolution du programme de l'opération,

Et après en avoir délibéré,

## DÉCIDE

Publié le 12/10/2023

**Article I : DE DIRE** que l'avis d'évaluation domaniale des services de l'Etat, concernant la parcelle de 1 200 m<sup>2</sup> sur l'ilot VILHET, cadastré section AC n° I qui représente une superficie totale de 5 262 m<sup>2</sup>, n'a pas été remise malgré une saisine initiale du 17 février, complétée le 27 avril 2023.

**Article II : D'APPROUVER** le prix de vente de la parcelle de terrain nu, évaluée après étude, à 150 € le m<sup>2</sup>/HT, pour une superficie de 1 200 m<sup>2</sup>, soit 180 000 € H.T.

**Article III : DE DIRE** que la superficie de cette parcelle mise à la vente pourra être revue légèrement à la baisse lorsque le projet de construction sera affiné pour le dépôt du permis de construire.

**Article IV : D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer la proposition de vente à Office Santé.

### VOTE

**Pour** : G. MOURGUES - J. HAAS-FALANGA – C. ONTIVEROS – S. LUCZAK – G. BARRIOL  
M. AUGIER – F. BLARQUEZ - M. NOEL-GAMET – H. JAUBERT - P. PORTE – S. REBUFFAT  
S. AELVOET – B. BERTRAND - R. BENEJEAN – M. DUMAS – S. LABELLE – J. DELCOURT  
J. CHUECOS - M. SOLER – A. RATTIER – J.L. CLOEZ – A. JOUBERT – N. LIGNY - A. VASAI

**Contre** : F. CHEILAN

**Abstention** : C. UHL

Ainsi fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Certifié conforme au registre des délibérations.

Le Maire,

Gilles MOURGUES

  


Le secrétaire de séance,

Sandra LUCZAK

