



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 16 décembre 2005

Conseillers en exercice : 45

Votants : 39

Convocation du Conseil Municipal :
le 6 décembre 2005

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 22 décembre 2005

**Place de la Brèche - Signature de la Vente en l'Etat Futur
d'Achèvement avec l'entreprise HELUCHA**

[\[Annexe\]](#)

Président :
M. Alain BAUDIN

Présents :

Adjoints :

Mme Françoise BILLY, M. Gérard NEBAS, M. Gilles FRAPPIER, M. Luc DELAGARDE, Mme Nicole GRAVAT, M. Guillaume JUIN, M. Rodolphe CHALLET, M. Paul SAMOYAU, M. Amaury BREUILLE, M. Robert PLANTECOTE, M. Jacques LAMARQUE, Mme Geneviève RIZZI, M. Michel GENDREAU, M. Gérard ZABATTA

Conseillers :

Mme Andrée CHAREYRE, Mme Nathalie BEGUIER, M. Rémy LANDAIS, Mme Annie COUTUREAU, Mme Madeleine CHAIGNEAU, Mme Marie-Edith BERNARD, Mme Danièle GANDILLON, M. Bernard JOURDAIN, Mme Isabelle RONDEAU, Mme Elsie COLAS, M. Yannick TARDY, Mme Françoise HALAT, M. Joël RENOUX, M. Alain GARCIA, Mme Jacqueline LEFEBVRE, M. Franck GIRAUD, M. Dominique GUIBERT, Mme Elisabeth BEAUVAIS, Mme Claudie LAROCHE, M. Marc THEBAULT, M. Jean-Louis EPPLIN

Secrétaire de séance :

Monsieur Rodolphe CHALLET

Excusés ayant donné pouvoir :

Mme Jeanine BIMES donne pouvoir à M. Alain BAUDIN.
Mme Catherine REYSSAT donne pouvoir à M. Robert PLANTECOTE.
Mme Michelle LE FRIANT donne pouvoir à Mme Elisabeth BEAUVAIS.

Excusés :

Conseillers :

Mlle Karen NALEM, Mme Valérie UZANU, M. Michel PAILLEY, Mme Catherine DEGUERCY, Mme Christabelle CHOLLET, M. Stéphane TRONEL

CONSEIL MUNICIPAL DU 16 décembre 2005

DELIBERATION D20050515

AMERU

**Place de la Brèche - Signature de la Vente en l'Etat Futur
d'Achèvement avec l'entreprise HELUCHA**

Monsieur Gilles FRAPPIER, Adjoint au Maire, expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la Commission Générale,

Sur proposition du Maire,

Le projet d'aménagement de la place de la Brèche prévoit la réalisation d'un multiplexe cinématographique en souterrain. La construction de la coque (gros œuvre) de cet équipement sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage Ville de Niort dans le cadre d'une convention de mandat passée à un aménageur. Cette coque sera cédée par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au groupe CGR, qui en réalisera le second œuvre.

Il convient aujourd'hui de signer le contrat de réservation de cette vente avec l'entreprise Helucha, filiale du groupe CGR. S'agissant de l'exploitation du Multiplexe, Helucha a d'ores et déjà obtenu l'autorisation de la CDEC le 20 septembre 2005 pour l'exploitation de cet équipement.

La parcelle cédée a fait l'objet d'une division en volume immobilier validée par le Conseil Municipal le 16 septembre 2005. Il s'agit du lot n°2 de la section BV N° 234-235 et 236 pour 6457 m².

L'estimation phase APD, validée lors du Conseil Municipal du 17 décembre 2004, qui comprend le gros œuvre du multiplexe ainsi que les ouvrages environnants (parking, ascenseurs...) s'établit comme suit :

Gros œuvre	à 4 272 000 € HT
Honoraires et frais divers	à 553 224 € HT
	<hr/>
	4 825 224 € HT

Le montage d'opération de la place de la Brèche validé en Conseil Municipal du 24 mars 2005, précise notamment que les "failles" sont du domaine public de la Ville de Niort.

C'est pourquoi certains travaux de terrassement, de la dalle zéro et d'honoraires correspondants ne sont pas en totalité imputables à la réalisation de la coque, tandis que la réalisation des "failles" (736 000 € HT) ainsi que des escalators et ascenseurs d'accès à ces failles (120 000 € HT) seront à ce titre pris en charge par la Ville de Niort. En revanche, la VEFA sera assortie d'une mention précisant l'établissement d'une convention d'occupation ultérieure entre la ville et l'exploitant du multiplexe. Par ailleurs, l'estimation APD de la valeur des façades s'est trouvée diminuée de 60 000 € HT.

Ainsi, le détail des postes imputables à la VEFA est de :

70 % des terrassements (565 000 €)	à 400 000 € HT
50 % de dalle zéro support du jardin (900 000 €)	à 450 000 € HT
100 % des ascenseurs et dessertes des niveaux enterrés	à 183 000 € HT
100 % autres travaux de clos et couverts	à 1 708 000 € HT
	<hr/>
	2 741 000 € HT

64,16% Honoraires et frais divers (553 224 €)	361 579 € HT
(part du gros œuvre imputable à la VEFA)	

Soit un montant global de :

 3 102 579 € HT

C'est pourquoi il est proposé que le montant de la VEFA s'établisse pour un montant de 3 102 579 € HT révisable. Le prix de cession HT sera majoré de la TVA et devra être payé en TTC.

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Entériner le montage opérationnel de la coque du multiplexe et notamment le prix de cession de

3 102 579 € HT révisable, directement imputable au multiplexe.

- Autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer tous les actes et documents relatifs à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement avec l'entreprise Helucha, notamment le contrat de réservation, l'acte de vente définitif et tous les actes rectificatifs de ces actes.

LE CONSEIL ADOPTE

Pour :	33
Contre :	0
Abstention :	1
Non participé :	0
Excusé :	11

Pour le Maire de Niort
Alain BAUDIN
L'Adjoint au Maire

Gilles FRAPPIER

[Ordre du jour](#)