

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 28 mars 2019

NOTE DE PRESENTATION

OBJET : Secteur de la place du général de Gaulle - îlot Amiral : bail à construction pour la création de l'institut culinaire de France et aménagement du parvis du château de l'Amiral

Rapporteur : Philippe Laurent

Lors de sa séance du 29 mars 2018, le conseil municipal a décidé le principe du déclassement du site du château de l'Amiral et autorisé le groupement Nacarat/Pitch à déposer les autorisations administratives nécessaires pour permettre la création d'une école des arts culinaires, dénommée Institut culinaire de France. Le site du château de l'Amiral a par ailleurs fait l'objet d'une décision de déclassement par le conseil municipal, lors de sa séance du 20 décembre 2018.

Cet automne, des investigations archéologiques ont été engagées par l'institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP) sur le site de l'Amiral et à l'entrée de la rue Houdan, pour rechercher la présence éventuelle de vestiges. Le rapport de diagnostic de l'INRAP a été transmis à la DRAC début janvier ; cette dernière, par un courrier du 16 janvier 2019, a libéré les emprises du site de l'Amiral de toute contrainte en matière d'archéologie préventive.

Le permis de construire a été accordé le 26 décembre 2018. Il comprend :

- la réhabilitation du château de l'Amiral destiné à recevoir les locaux administratifs de l'Institut, l'accueil et des salles de cours ;
- la création d'une extension latérale qui comprendra un bistrot/salon de thé au rez-de-chaussée et le restaurant d'application de l'Institut au 1^{er} étage ;
- la création des laboratoires d'application de l'Institut, installés dans deux bâtiments neufs le long de la rue de Fontenay.

Le groupement Nacarat/Pitch a par ailleurs fait une offre auprès de la Ville pour conclure un bail à construction d'une durée de 60 ans, avec une redevance annuelle de 10 000 € hors droits, taxes et charges par an.

Conformément à l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Il est donc proposé que le bail à construction ait pour objet la réalisation d'un équipement d'enseignement dans le domaine de la gastronomie, conformément au permis de construire délivré le 26 décembre 2018, sur les emprises cadastrées section D n°110 et 119.

Le preneur s'engage à :

- construire conformément au permis de construire lequel porte sur la création d'un équipement d'enseignement dans le domaine de la gastronomie et d'un commerce de restauration, comprenant la réhabilitation du château de l'Amiral, la démolition des bâtiments annexes (A' – extension latérale, B – bâtiment de bureau en cœur d'îlot et C – garage), l'extension du château et la construction de bâtiments nouveaux. Il produira à cet effet une garantie financière d'achèvement ;
- réaliser les travaux dans un calendrier défini, lequel prévoit notamment des échéances maximales : un démarrage 6 mois maximum après la signature du bail, un achèvement dans les 30 mois maximum du démarrage du chantier et la remise des locaux à l'exploitant, dans les 6 mois de l'achèvement. Un système de pénalités permettra de sanctionner le non-respect du calendrier (sauf causes légitimes de report des délais) et le bail pourra, le cas échéant, être résilié ;

- maintenir les locaux :
 - o à destination de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - o affectés exclusivement à l'activité d'enseignement ou de formation, et accessoirement de restaurants ou de boutiques/ateliers d'application dans le cadre de l'activité d'enseignement ou de formation.

Toute modification de l'usage devra donner lieu à avenant et tout manquement fera l'objet de pénalités voire d'une résiliation du bail ;

- entretenir les ouvrages.

France Domaines a procédé à l'évaluation du montant de la redevance en intégrant les données économiques et au regard de la programmation prévue. Dans son avis du 8 janvier 2019, il estime le montant de la redevance annuelle à 10 000 € hors taxe et hors charge. L'offre du groupement est donc conforme à l'avis de France Domaines.

Le montage du projet tel qu'il est envisagé par le groupement est celui décrit dans le document joint au présent rapport.

Une clause de réévaluation du montant de la redevance sera définie dans le bail à construction, au regard d'une évolution des conditions économiques du projet, notamment du montant du loyer défini entre le preneur et son exploitant.

Aménagement du parvis du château de l'Amiral

Le parvis du château de l'Amiral (hors accès et terrasse du bistrot/salon de thé), cadastré section D n°120, est hors du périmètre du bail à construction : il est conservé par la Ville en vue d'être aménagé en espace public pour intégrer le domaine public. La Ville sera le maître d'ouvrage de ces travaux, qui devront être livrés à l'ouverture de l'institut culinaire de France.

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir décider :

D'une part :

- de donner à bail à construction à Nacarat, Pitch ou tout autre société en cours de constitution par ces derniers pour réaliser le projet, le site du château de l'Amiral, situé 110 rue Houdan et constitué des parcelles D n°110 et 119, pour une superficie totale de 3 595 m², selon les conditions suivantes :
 - o redevance annuelle de 10 000 € hors taxe, droit et charge, avec clause de réévaluation ;
 - o durée : 60 ans ;
 - o objet du bail : création d'un équipement d'enseignement dans le domaine de la gastronomie et d'un commerce de restauration, comprenant la réhabilitation du château de l'Amiral, la démolition des bâtiments annexes (A' – extension latérale, B – bâtiment de bureau en cœur d'îlot et C – garage), l'extension du château et la construction de bâtiments nouveaux ;
 - o respect du calendrier de réalisation et pénalités en cas de manquements ;
 - o clause de restriction d'usage, encadrant :
 - la destination : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - l'affectation : activité d'enseignement ou de formation, et accessoirement de restaurants ou de boutiques/ateliers d'application dans le cadre de l'activité d'enseignement ou de formation ;
 - o devenir des constructions au terme du bail : la propriété revient à la Ville ;
- d'autoriser le maire à signer le bail à construction et tous documents afférents à la présente délibération.

d'autre part :

- d'aménager les abords du château de l'Amiral (110 rue Houdan, parcelle D n°120), pour en constituer notamment le parvis, au droit de la future entrée principale de l'institut culinaire de France, en cohérence avec ce projet ;
- d'autoriser le maire à solliciter l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ;
- de réaliser cet aménagement dans des délais cohérents avec l'ouverture de l'institut culinaire de France.