

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20220707-007

du 07 juillet 2022

n°007

page 1/3

EXTRAIT :

Nombre de membres en exercice : 39

PRESENTS (26) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Anne-Florence BOURAT, Gwenaëlle PRINCET, Amine MESSAOUDENE, Sophie GUEGUEN, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Séverine BART, Isabelle DUCHER, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Pierre BARAUDON, David SIMON

POUVOIRS (10) : Evelyne AZIHARI donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN
Yasin ERGÜL donne pouvoir à Jean-Pierre ABELIN
Laurence RABUSSIER donne pouvoir à Maryse LAVRARD
Hubert PREHER donne pouvoir à Thomas BAUDIN
Jean-Claude BAUDRY donne pouvoir à Françoise BRAUD
Flavy FRUCHON donne pouvoir à Jeannie MARECOT
Gilles MAUDUIT donne pouvoir à Jacques MELQUIOND
Elsa FARHAT donne pouvoir à Jean-Michel MEUNIER
Patricia BAZIN donne pouvoir à Pierre BARAUDON
Yves TROUSSELLE donne pouvoir à Françoise MÉRY

EXCUSES (3) : Corine FARINEAU, Marion LATUS, Jean-Pierre de MICHIEL

Nom du secrétaire de séance : Françoise BRAUD

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD**OBJET : Cession de l'ensemble immobilier situé 2, 6 rue Colbert, 112, 116 rue Bourbon**

L'ensemble immobilier dit "Z", situé à l'angle de la rue Bourbon et de la rue Colbert avait été identifié lors des études préalables à la convention Action Coeur de Ville, comme particulièrement stratégique du fait de son positionnement en plein coeur du parcours marchand. Mais ces immeubles dont certaines parties étaient en copropriété non organisée, n'ayant jamais été entretenus par leurs propriétaires, présentent aujourd'hui un état de dégradation très avancé et nécessitent une intervention publique.

Courant 2019, la commune a donc entamé des négociations avec les propriétaires pour acquérir leur bien et aujourd'hui, la maîtrise foncière est achevée suivant le tableau récapitulatif ci-dessous:

Date de l'acte / nom du vendeur	Adresse	Lots si copropriété	Parcelles
Acte du 6 novembre 2020 SCI Châtellerault Commerces	2 rue Colbert		CV 46
	116 rue Bourbon	1, 3, 4, 6	CV 50, 51
	6 rue Colbert	2, 5, 6, 7, 8	CV 48, 327
	116 rue Bourbon		CV 49
Acte du 2 novembre 2021 M. Godineau et Mme Leblois	116 rue Bourbon	2, 5	CV 50, 51

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20220707-007

du 07 juillet 2022

n°007

page 2/3

Acte du 12 juillet 2021 SCI Châtellerault III	6 rue Colbert	1, 3, 4	CV 48, 327
	6 rue Colbert		CV 328
Acte du 11 avril 2022 M. Franck Berry	112 rue Bourbon		CV 52

La commune a travaillé avec le bailleur Immobilière Atlantique Aménagement (IAA) sur un projet de démolition – reconstruction d'un immeuble d'habitation de 10 logements avec rez-de-chaussée commercial, en lieu place de l'ensemble immobilier actuel. Le permis de construire pourrait être déposé d'ici septembre.

Néanmoins, la présence d'un bâti sur la parcelle cadastrée CV 49 nécessite une révision de l'emprise céder à IAA.

Aussi, il est prévu de revendre à IAA tous ces bâtiments à leur prix d'acquisition, à savoir les immeubles situés 2, 6 rue Colbert et 116 rue Bourbon, cadastrés section CV 46, 48, 50, 51, 327, 328, ainsi qu'une partie (environ 54 m²) de la parcelle CV 49 (mesure estimée en attente d'un document d'arpentage), au prix de 40 000 euros et l'immeuble situé 112 rue Bourbon, cadastré section CV n° 52, au prix de 65 000 euros,

Il est proposé au conseil municipal de se prononcer sur cette cession.

VU l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières,

VU l'article L.2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la libre gestion des biens relevant du domaine privé des collectivités territoriales,

VU l'article L.3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers appartenant aux collectivités territoriales, leur groupements et leurs établissements publics,

VU l'article L.3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État sur les projets de cession d'immeuble ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales,

VU l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

VU la convention Action Coeur de Ville signée entre la ville, l'agglomération et l'Etat le 11 juillet 2018,

VU l'étude pré-opérationnelle pour la contractualisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain dans les centres anciens de Châtellerault, réalisée en 2018,

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT**Délibération du conseil municipal****ACTE N° CM-20220707-007****du 07 juillet 2022****n°007****page 3/3**

VU l'étude réalisée sur l'identification des immeubles stratégiques en vue de déterminer des perspectives de rénovation et de reconversion dans le centre-ville, réalisée en 2018,

VU la prorogation de l'évaluation des services du domaine en date du 24 juin 2022 prorogeant l'avis jusqu'au 31 décembre 2022 et estimant la valeur vénale totale des immeubles au prix de 241 000 € à + ou – 15 %,

VU l'accord d'Immobilière Atlantique Aménagement en date du 3 juin 2021,

VU la délibération n°6 du conseil municipal du 7 juillet 2021 décidant la cession d'un terrain desdites parcelles au profit d'Immobilière Atlantique Aménagement,

CONSIDERANT que la commune avait négocié les prix d'acquisition en tenant compte de la dégradation des immeubles et de l'impossibilité de les réhabiliter, et qu'elle revend au prix d'achat, soit en dessous de l'avis du Domaine,

CONSIDERANT que la commune fait acquisition de ces immeubles dans le but de les revendre à IAA qui porte l'opération,

CONSIDERANT l'intérêt public de cette cession foncière,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

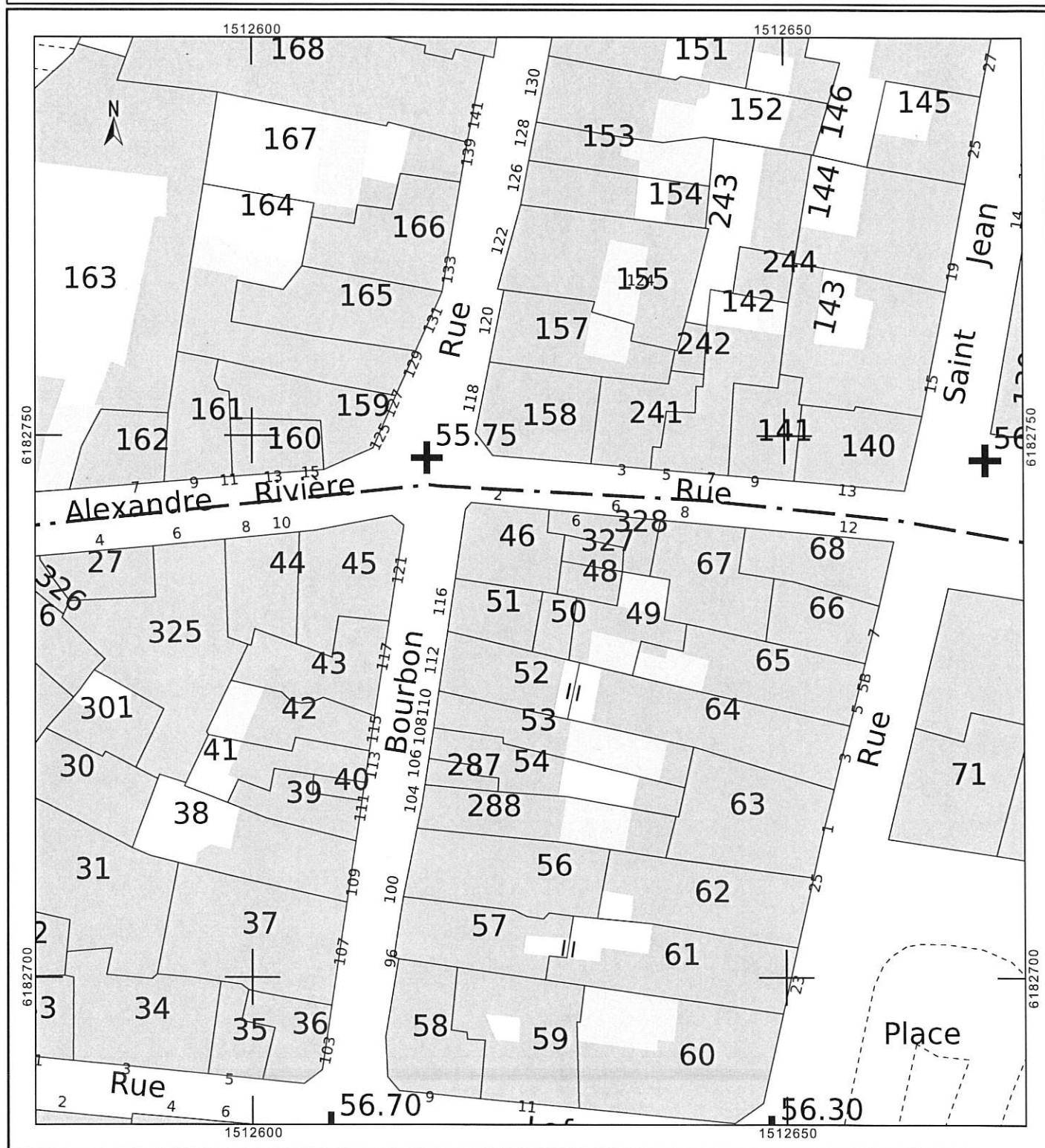
- de céder les immeubles cadastrés section CV n° 46, n° 48, n° 50, n° 51, n° 327, n° 328 et une partie (environ 54 m²) de l'immeuble cadastré section CV n° 49, situés 2, 6 rue Colbert et 116 rue Bourbon, au prix de 40 000 euros et l'immeuble cadastré section CV n° 52, situé 112 rue Bourbon, au prix de 65 000 euros, soit un prix total de 105 000 euros, au profit de Immobilière Atlantic Aménagement dont le siège est situé 20 rue de Srasbourg à Niort (79000), ou à toute autre personne morale ou physique qui s'y substituerait solidairement ;
- d'autoriser le maire, ou son représentant, à signer l'acte à intervenir, qui sera passé en la forme authentique aux frais des acquéreurs, qui s'y engagent expressément, en l'étude de Me REVEREAU notaire à Châtellerault, représentant le vendeur, auquel est associé le notaire représentant l'acquéreur.

Vote : Adopté à l'unanimité

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La directrice des affaires juridiques et institutionnelles,
Céline NICOUD



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA VIENNE

Pôle Gestion publique

MISSION DOMANIALE

11, RUE RIFFAULT

B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Isabelle AIME

Téléphone : 05 49 00 85 74

Courriel : isabelle.aime@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2019-86066V0201

Le 12 avril 2019

*Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de la Vienne*

à

Monsieur Le Maire

78 boulevard de Blossac

86100 CHATELLERAULT

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE BÂTI

ADRESSE DU BIEN : 2-4-6 RUE COLBERT ET 110 ET 112 RUE BOURBON À CHATELLERAULT

VALEUR VÉNALE : 241 000 voir détail § 11

Une marge d'appréciation de +/- 15 % pourra être pratiquée.

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Nina PORTEIL

2 - Date de consultation

Date de réception : 01/03/2019

Date de visite : 10/04/2019

Date de constitution du dossier « en état » : 10/04/2019

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre de sa politique de rénovation de l'habitat et de revalorisation du centre ancien, la commune de Châtellerault a engagé en 2011 un programme de restauration immobilière.

La convention Action Coeur et la consultation nationale « Réinventons nos Coeurs de Ville » permet de bénéficier d'un accompagnement technique méthodologique et financier de l'État et des partenaires d'Action Coeur de Ville pour faciliter la sortie d'un projet urbain innovant sur un site du centre-ville.

La collectivité a choisi e proposer un îlot composé de 4 immeubles situés à l'angle de la rue Bourbon et de la rue Colbert, très dégradés, principalement vacants (seule une agence de voyage occupe encore le rez-de chaussée au 112 rue Bourbon).

L'emprise est composée de 8 parcelles d'une surface utile totale de 860 m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale :

Envoyé en préfecture le 08/07/2022

Reçu en préfecture le 08/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 086-218600666-20220707-CM_20220707_007-DE

N° LIDO	Adresse	Parcelle	Surface Utile Totale en m²	dont surface commerciale en m²	Propriétaire
2019 86066V0201	6 rue Colbert	CV 48, 327, 328	75	30	SCI Châtelleraut III
2019 86066V0202	2-4 rue Colbert	CV 46,48, 49, 327	390	115	SCI Châtelleraut Commerce
2019 86066V0203	110 rue Bourbon	CV 50, 51	185	58	
2019 86066V0204	112 rue Bourbon	CV 52	210	62	Franck BERRY
Total			860	265	

Ces parcelles sont réparties entre 3 propriétaires différents et pour certaines relèvent de copropriétés non organisées.

Les parcelles CV 46, 59, 52 et 328 sont en pleine propriété. Les parcelles CV 50 et 51 d'une part et CV 48 et 327 d'autre part sont en copropriété.

Description du bien :

- 6 rue Colbert : au RDC une cellule commerciale le 1^{er} étage étant constitué de réserves,
- 2-4 rue Colbert : au RDC un magasin, les étages étant réservé à l'habitation et aux combles,
- 116 rue Bourbon : au RDC un magasin, les étages étant réservé à l'habitation et aux combles,
- 112 rue Bourbon au RDC un magasin actuellement loué par l'agence Thomas COOK les étages étant réservés à l'habitation et aux ombles.

Ces immeubles, édifiés entre 1750 et 1880, sont très dégradés et présentent de grandes difficultés en matière de restructuration. En effet, les bâtiments sont imbriqués et la situation foncière est complexe puisque plusieurs statuts de copropriétés coexistent.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : voir tableau § 4 Description du bien.

6 - URBANISME ET RESEAUX

Les immeubles sont situés en zone urbaine.

7 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe.

La valeur vénale retenue est de 241 000 €

N° LIDO	Adresse	Parcelle	Surface Utile Totale en m²	dont surface commerciale en m²	Propriétaire	Valeur Vénale
2019 86066V0201	6 rue Colbert	CV 48, 327, 328	75	30	SCI Châtelleraut III	21 000
2019 86066V0202	2-4 rue Colbert	CV 46,48, 49, 327	390	115	SCI Châtelleraut Commerce	109 000
2019 86066V0203	110 rue Bourbon	CV 50, 51	185	58		52 000
2019 86066V0204	112 rue Bourbon	CV 52	210	62	Franck BERRY	59 000
Total			860	265		241 000

Pour tenir compte de la dégradation des immeubles une marge d'appréciation de +/- 15 % pourra être pratiquée.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

Envoyé en préfecture le 08/07/2022
Reçu en préfecture le 08/07/2022
Affiché le **SLO**
ID : 086-218600666-20220707-CM_20220707_007-DE

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques et par délégation,

L'Inspecteur des Finances Publiques


Isabelle Aimé

Réf DS : 9154692

Réf OSE : 2022-86066-50141

Avis prorogé jusqu'au 31/12/2022

A Poitiers, le 24/06/2022

La Directrice Départementale des Finances Publiques
de la Vienne
Et par délégation,


Isabelle AIME
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 08/07/2022

Reçu en préfecture le 08/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 086-218600666-20220707-CM_20220707_007-DE