
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14 novembre 2022
Régulièrement convoqué le 04 novembre 2022

Le 14 novembre à 18 heures 30,

Le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. Julien CORNILLET.

Présents (es) : Mme Marie-Christine MAGNANON, M. Éric PHÉLIPPEAU, Mme Ghislaine SAVIN, M. Laurent CHAUCHEAU, M. Jean-Michel GUALLAR, Mme Emeline MEHUKAJ, M. Cyril MANIN, Mme Fabienne MENOVAR, M. Chérif HEROUM, Mme Pauline CABANE : Adjoints au Maire. M. Norbert GRAVES, Mme Anne BELLE, M. Jacques ROCCI, M. Philippe LHOTTELLIER, Mme Florence VINENT, Mme Vanessa VIAU, Mme Sandrine MAGNETTE, M. Vincent PERROUX, M. Julien DECORTE, M. Jérôme BEAUTHÉAC, M. Karim OUMEDDOUR, M. Dorian PLUMEL, M. Christophe ROISSAC, Mme Aurore DESRAYAUD, M. Karim BENSID-AHMED, Mme Cécile GILLET, M. Laurent MILAZZO, Mme Françoise CAPMAL, Mme Patricia BRUNEL-MAILLET

Pouvoirs : Mme Sylvie VERCHÈRE (pouvoir Mme Vanessa VIAU), Mme Danièle JALAT (pouvoir Mme Marie-Christine MAGNANON), Mme Catherine MATSAERT (pouvoir Mme Florence VINENT), Mme Chloé PALAYRET-CARILLION (pouvoir Mme Pauline CABANE), M. Nicolas DELOLY (pouvoir M. Philippe LHOTTELLIER), M. Laurent LANFRAY (pouvoir Mme Patricia BRUNEL-MAILLET)

Absent(e)s ou excusé(e)s : Mme Demet YEDILI, M. Jean-Frédéric FABERT, M. François COUTOS-THEVENOT

Secrétaire de Séance : Mme Aurore DESRAYAUD

4.00 - VENTE D'IMMEUBLES À LA SAEML MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION DÉVELOPPEMENT DANS LE CADRE D'OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN CENTRE VILLE – ACTION CŒUR DE VILLE

Monsieur Julien CORNILLET, Maire, Rapporteur, expose à l'assemblée :

Par délibération concordantes du 8 et 21 décembre 2021, le Conseil communautaire de l'Agglomération et le Conseil municipal de Montélimar ont acté le principe de mise en place d'une société d'économie mixte (SEM) Foncière afin de se doter d'un outil pertinent et efficient de portage d'opérations relevant tant du renouvellement urbain que du développement et de l'aménagement du territoire.

Par délibération concordante du 27 et 28 juin 2022, le Conseil municipal de Montélimar et le Conseil communautaire de l'Agglomération ont définitivement approuvé la création d'une Société Anonyme d'Économie Mixte Locale (SAEML) dénommée MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION DÉVELOPPEMENT.

La SAEML a pour objet de réaliser des opérations d'aménagement, de construction ainsi que la gestion et l'exploitation de biens de toute nature. À cette fin, elle exerce les activités suivantes :

- Aménagement du territoire ;
- Redynamisation des territoires ;

- Lutte contre l'insalubrité ;
- Renouvellement urbain ;
- Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels ;
- Promotion du développement économique ;
- Action en faveur de la centralité commerciale ;
- Maintien, extension ou accueil des activités économiques ;
- Développement des loisirs et du tourisme ;
- Mise en œuvre des projets urbains et de la politique locale de l'habitat ;
- Maîtrise de l'énergie et du développement d'énergies décarbonées et vertes.

À ce titre, elle peut réaliser les actions suivantes :

- Étude et réalisations d'opérations de restructuration ou traitement de quartiers existants ainsi que d'opérations de restauration immobilière ou de réhabilitation de l'habitat ;
- Étude, animation et réalisation d'actions de développement économique, dont la construction et la gestion d'immeubles ou de locaux d'activités destinés à la vente ou à la location et leur gestion ainsi que la réhabilitation et l'affectation à l'activité économique de bâtiments existants ;
- Étude, réalisation et gestion de tout équipements publics ou d'intérêt collectif en accompagnement de l'habitat et des activités économiques ou liées aux loisirs et au tourisme ainsi que, dans le cadre des politiques nationale et locales, de toutes initiatives propres à favoriser la maîtrise de l'énergie et la mise en œuvre d'énergies nouvelles.

D'une manière générale, elle peut accomplir toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, immobilières ou mobilières en lien avec son objet social.

Dans ce cadre, plusieurs biens ont été recensés pour répondre à ces objectifs et actions. La commune et l'agglomération de Montélimar, qui en sont aujourd'hui propriétaires, vont procéder à leur vente au profit de la nouvelle SAEML.

1 – Ilot des Halles : 65, 67, 69 et 71 rue Pierre Julien et 1 place des Halles – parcelles AV 74, 75, 76, 1648 et 1649

Les biens appartiennent à la Commune qui les a acquis par voie de préemption en 2019 afin de poursuivre une opération de renouvellement urbain dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville » et de lutter contre la vacance et l'insalubrité et ainsi que contre l'habitat indigne et dangereux.

Il s'agit de quatre immeubles avec des locaux commerciaux en RDC et des locaux à usage d'habitation ou de bureaux aux étages (vacants). La surface cadastrale est de 503 m².

L'état de dégradation et de vacance est plus ou moins important selon les immeubles ce qui a pu, par le passé, générer une procédure de péril (sur les parcelles AV 76 et 1649).

Conformément à l'article L.213-11 du Code de l'urbanisme, l'aliénation des biens au profit de la SAEML est conforme à l'objet de la préemption.

En effet, suivant son objet social, la SAEML porte le projet de restructurer l'ensemble du tènement dans le cadre d'une ambitieuse opération de renouvellement urbain qui offrira de vastes espaces commerciaux en RDC et des logements aux étages de type T3 et T4 destinés à des familles et jeunes actifs.

Le montant de la vente s'élève à 676 000 € HT en adéquation avec l'avis du Domaine, en date du 23 juin 2022 d'un montant de 675 000 € HT.

2 – RDC du 97 rue Pierre Julien – parcelle AV 241

Le bien appartient à la Commune qui l'a acquis par voie de préemption en 2021 afin de poursuivre une opération de maintien, d'extension et d'accueil d'activités économiques pour la mise en œuvre du dispositif « quartier culturel et créatif ».

Il s'agit d'un spacieux local commercial (avec cave) situé en rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété, d'une surface totale de près de 140 m².

Son emplacement stratégique, à l'angle de la rue Pierre Julien et de la rue Saint Gaucher - deux artères importantes du centre historique - et à proximité immédiate de la Place du Marché et de la Place des Clercs - deux places très fréquentées notamment les jours de marché - le positionne également au centre du futur quartier créatif. Le dispositif « Action Cœur de Ville » prévoit la maîtrise de locaux commerciaux pour garantir la qualité du bâti et une politique tarifaire cohérente en vue d'une mise à disposition pour la création de commerces culturels et créatifs de proximité.

Conformément à l'article L.213-11 du Code de l'urbanisme, l'aliénation des biens au profit de la SAEML est conforme à l'objet de la préemption. En effet, après réhabilitation du local, de la cave et d'une partie des espaces menant aux communs de l'immeuble, ce bien est destiné à garder son statut de commerce, en lien avec la vocation culturelle et créative voulue pour le quartier.

Le montant de la vente s'élève à 75 000 € HT conforme à l'avis du Domaine, en date du 18 juillet 2022.

3 – 114 rue Pierre Julien – AV 572

Le bien appartient à la commune qui l'a acquis par voie de préemption en 2022 afin de lutter contre la vacance et poursuivre une opération de maintien, d'extension et d'accueil d'activités économiques pour la mise en œuvre du dispositif « quartier culturel et créatif » tout comme le local précédent qui est situé à proximité.

Il s'agit d'un immeuble d'une surface cadastrale de 65 m² avec un local commercial en RDC, cave et sanitaires ainsi que des pièces à usage d'habitation aux deux étages.

Comme le local précédent (97 rue Pierre Julien), l'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique, rue Pierre Julien et proche de la rue Saint Gaucher et à proximité immédiate de la Place du Marché et de la Place des Clercs, il est donc également positionné au centre du futur quartier créatif.

Le dispositif « Action Cœur de Ville » prévoit la maîtrise de locaux commerciaux pour garantir la qualité du bâti et une politique tarifaire cohérente en vue d'une mise à disposition pour la création de commerces culturels et créatifs de proximité.

Conformément à l'article L.213-11 du Code de l'urbanisme, l'aliénation des biens au profit de la SAEML est conforme à l'objet de la préemption. En effet, la réhabilitation de l'immeuble permettra de conserver le local commercial en RDC, en lien avec la vocation culturelle et créative voulue pour le quartier et d'aménager un ou deux logements aux étages.

Le montant de la vente s'élève à 70 000 € HT conforme à l'avis du Domaine, en date du 25 juillet 2022.

4 – 9 rue Raymond Daujat – parcelle cadastrée AV 1159

Le bien a été acquis à l'amiable par la Ville en 2020.

Il s'agit d'un immeuble d'une surface cadastrale de 49 m², élevé sur quatre niveaux avec un local commercial d'environ 27 m² en RDC et de pièces à usage d'habitation aux étages.

Situé sur l'une des artères commerciales du centre historique, le projet consiste à le proposer à la location pour un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux niveaux supérieurs (des T1, ou un T1 et un T2 en duplex).

Le montant de la vente s'élève à 65 000 € HT en adéquation avec l'avis du Domaine, en date du 23 juin 2022.

5 – 11 boulevard du Fust – parcelle AV 995

Il s'agit de l'immeuble dit « ex CMPP », construit dans les années 1800 en forme de U, élevé sur trois niveaux, d'une surface cadastrale de 938 m² et une surface développée totale de 1 500 m². Le RDC se compose de locaux et caves voutés et les étages de salles de réunions, bibliothèques et bureaux.

Ancienne école primaire dite « du Fust » jusqu'en 1965, il a ensuite accueilli le Centre médico-psychopédagogique (CMPP) jusqu'en 2017. En limite Est du centre historique le long du Roubion, le bâtiment est un îlot spacieux et de qualité, aujourd'hui vacant et non affecté à un service public ou à l'usage direct du public.

Le montant de la vente s'élève à 350 000 € HT selon l'avis du Domaine, en date du 27 juin 2022.

6 – 10 Place du Temple – parcelle AV 867

Il s'agit d'une partie de l'ancienne crèche Saint Pierre, aujourd'hui définitivement fermée en raison de la dégradation de l'immeuble à la suite du séisme de 2019.

La partie principale de la crèche, cadastrée AV 1444, est un bâtiment intercommunal acquis par l'Agglomération en 2005 mais un bâtiment secondaire, cadastré AV 867 est resté propriété communale. Il correspond à un préau semi-ouvert et au 1^{er} étage à une salle ; sa surface cadastrale est de 95 m².

Les locaux sont aujourd'hui vacants et ne sont plus affectés à un service public ou à l'usage direct du public.

Le projet porté par la SAEML envisage la réalisation d'un projet à vocation tertiaire et d'habitat et vient conforter une réflexion plus globale sur la mise en valeur de la place du Temple, qui voit se développer des projets entrepreneuriaux de jeunes actifs amenant de nouveaux flux à se rassembler autour du thème de l'art de vivre.

L'estimation du Domaine, en date du 29 juin 2022, s'élève pour l'ensemble du tènement à 175 000 € dont 30 000 € pour la partie communale. Dans le cadre d'une opération de revalorisation, la SAEML propose d'acquérir l'ensemble du tènement pour un montant de 300 000 € HT sur lequel la quote-part pour la Ville s'élève à 51 429 € HT.

Le Conseil Communautaire s'est déjà prononcé favorablement sur la vente de la partie intercommunale de la crèche.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2122-21 et L.2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2111-1 et suivants et L.2141-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.213-11 et L.300,

Vu les avis du Domaine,

Après avoir entendu l'exposé précédent,

Après en avoir délibéré, À LA MAJORITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS (3 abstentions – 3 contre)

(Monsieur Éric PHÉLIPPEAU, Monsieur Laurent CHAUVEAU et Madame Vanesse VIAU, en tant que conseillers intéressés, ne prennent pas part au vote)

DÉCIDE :

- **DE CONSTATER** la non-affectation à l'usage du public ou d'un service public du tènement dit « ex CMPP » ainsi que des locaux de l'ancienne crèche Saint -Pierre,
- **D'APPROUVER** le déclassement du domaine public communal et leur intégration dans le domaine privé de la commune desdits biens,
- **DE CONSTATER** que les projets portés par la SAEML MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION DÉVELOPPEMENT sont conformes aux objets mentionnés au premier alinéa de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, à ceux des préemptions exercées par la Ville ainsi qu'aux objectifs poursuivis dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville »,

- **D'APPROUVER** la vente à la SAEML MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION DÉVELOPPEMENT représentée par Monsieur Éric PHÉLIPPEAU, des biens suivants :

- * Ilot des Halles - 65, 67, 69, 71 rue Pierre Julien et 1 place des Halles au prix de 676 000 € HT,
- * le local commercial et sa cave situés 97 rue Pierre Julien au prix de 75 000 € HT,
- * l'immeuble situé 114 rue Pierre Julien au prix de 70 000 € HT,
- * l'immeuble situé 9 rue Raymond Daujat au prix de 65 000 € HT,
- * l'immeuble situé 11 boulevard du Fust au prix de 350 000 € HT,
- * le bâtiment communal situé 10 place du Temple (AV 867) constituant une partie de la crèche Saint Pierre au prix de 51 429 € HT,

Soit un montant total de : **1 287 429 € HT**,

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes à venir ainsi que tous documents afférents,

- **DE CHARGER** Monsieur le Maire ou son représentant de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de sa transmission au représentant de l'État dans le département et de sa publication.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus,

Ont signé les membres présents,

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME

Fait en Mairie, le 15 novembre 2022

Le Maire,
Julien CORNILLET



La secrétaire de séance
Aurore DESRAYAUD

