

Reçu en Préfecture le 21/09/17
Affiché le : 21/09/17
N°085-218501914-20170919-DVCM19092017_22-DE

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 19 SEPTEMBRE 2017

Sous la présidence de Monsieur Luc Bouard, Maire,

Présents : 39

Monsieur Luc Bouard, Madame Anne Aubin-Sicard, Madame Sylvie Durand, Monsieur Malik Abdallah, Monsieur René Chabot, Monsieur Franck Pothier, Madame Geneviève Poirier-Coutansais, Monsieur Pierre Lefebvre, Monsieur Sébastien Allain, Madame Nathalie Gosselin, Monsieur Jacques Besseau, Madame Marie-Leszcynska Mornet, Madame Nathalie Brunaud-Seguïn, Monsieur Patrick Durand, Monsieur Philippe Porté, Madame Geneviève Hocquard, Madame Françoise Bouet, Monsieur Bruno Guillou, Monsieur Dominique Guillet, Madame Patricia Lejeune, Monsieur Jean Michel Barreau, Monsieur Marc Racapé, Monsieur Cyrille Gendreau, Madame Béatrice Bichon Bellamy, Madame Frédérique Barteau, Monsieur Cyril Bréhéret, Monsieur François Caumeau, Madame Anne-Sophie Sarday, Monsieur Christophe Blanchard, Madame Françoise Foltzer, Monsieur Pierre Régnauld, Monsieur Guy Batiot, Monsieur Thierry De La Croix, Madame Françoise Besson, Madame Anita Charrieau, Madame Martine Chantecaille, Monsieur Joël Soulard, Madame Sylvie Chartier, Madame Audrey Harel

Absents donnant pouvoir : 6

Madame Françoise Raynaud à Madame Anne Aubin-Sicard, Monsieur Bernard Quenault à Monsieur Jean Michel Barreau, Madame Laurence Gillaizeau à Monsieur Bruno Guillou, Madame Laurence De Ena à Monsieur Patrick Durand, Monsieur Jack Mbeti Noah à Monsieur Pierre Lefebvre, Madame Caroline Founini à Monsieur Pierre Régnauld.

Secrétaire de séance : Anne AUBIN-SICARD

Adopté à l'unanimité
45 voix pour

REQUALIFICATION DU BOURG-SOUS-LA-ROCHE - ACQUISITION DE LA CARROSSERIE ET DU GARAGE DE MONSIEUR GAUDIN AU 133 ET 138 RUE EMILE GABORY
--

Dans le cadre de la requalification du quartier du Bourg-sous-La Roche, la Ville de La Roche-sur-Yon a engagé plusieurs études et réflexions permettant de définir les principaux enjeux de l'évolution de ce quartier. Le Ville souhaite en effet renforcer l'attractivité commerciale du centre bourg, affirmer la centralité autour des places de l'église et de la mutualité, donner une image plus qualitative du quartier et enfin favoriser la mobilité durable en valorisant les accès à la vallée de La Riallée.

Ces enjeux de rénovation urbaine ont été partagés avec les Yonnais et approuvés par le Conseil municipal en date du 7 juin 2016.

Pour mettre en œuvre ce projet de requalification, la Ville doit maîtriser le foncier.

C'est dans ce contexte que le conseil municipal a approuvé le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) conformément à l'article R.11-3 du Code de l'Expropriation par délibération en date du 5 juillet 2016.

En parallèle, à l'appui de l'estimation sommaire et globale réalisée par le service du Domaine, des négociations amiables ont été engagées auprès des propriétaires privés dont Monsieur GAUDIN, représenté par Maître PELLETIER, liquidateur judiciaire, possédant le bien situé 138 rue Emile Gabory, cadastré section BW numéro 245 d'une contenance de 397 m² et classé en zone Ubac au Plan Local d'Urbanisme en vigueur, correspondant à un garage automobile dont l'activité a cessé depuis quelques années et d'un appartement en R+1 de 90m².

Au regard de la procédure de liquidation judiciaire, dont le jugement est intervenu le 12 juin 2013, Maître PELLETIER a souhaité que les négociations prennent en compte l'ensemble des biens objets de la procédure et intègrent la carrosserie située 133 rue Emile Gabory, parcelles cadastrées section BW numéros 122, 637, 639, 642, 844, 845 et 871, d'une contenance totale de 989 m² et classées zone UBac et UBa.

Même si cet ensemble immobilier est situé en dehors de la DUP, la Ville a estimé cohérent de l'acquérir en raison de sa proximité immédiate et de sa volonté à terme de faire muter la rue Emile Gabory dans sa globalité depuis les intersections avec les rues d'Elbée et du Général Guérin. Cette opportunité est d'autant plus judicieuse que la Ville a, en mai 2017, acquis le bien situé au numéro 131, l'assiette foncière communale sera donc augmentée et permettra d'envisager une opération plus cohérente.

Dans ce contexte, le Juge-commissaire de la procédure de liquidation judiciaire a, par ordonnance du 13 juillet 2017, désigné un expert indépendant pour réaliser une mission d'expertise de la valeur vénale de l'immeuble situé 138 rue Emile Gabory comprenant la partie d'habitation, la partie commerciale et l'assiette foncière ainsi que celui situé au numéro 133 de la même rue.

Le rapport établi au 1^{er} août, selon la méthode par comparaison, estime les biens à 224 000€ et 226 000€ soit 450 000€.

Au regard de l'intérêt général du projet et de la nécessité absolue d'acquérir ce bien immobilier situé en lieu et place du futur complexe commercial et résidentiel, le liquidateur judiciaire a consenti un effort afin d'aboutir à une proposition permettant la mise en œuvre de la requalification du centre-bourg tout en restant dans les enveloppes réglementaires dédiées aux indemnités de remploi et d'aléas (marge de négociation, frais de déménagement, etc.)

Aussi, les parties se sont entendues sur une acquisition au prix net vendeur de 355 000€ correspondant à la réévaluation de l'expertise qui ne s'est basée que sur la méthode par comparaison sans croisement avec la méthode de compte à rebours promoteurs que la Ville a réalisé et qui démontre que la parcelle ne peut être valorisée individuellement pour de la promotion immobilière au regard des contraintes urbanistiques, de l'état dégradé du logement ainsi que la dépollution à entreprendre.

Le conseil municipal est donc appelé à approuver cette acquisition qui sera par la suite soumise à la validation du Tribunal de commerce afin d'entériner définitivement cette transaction.

Avis favorable de la commission Urbanisme - Logement - Développement durable - Déplacements - Espace rural - Aménagement du territoire le 11/09/17.

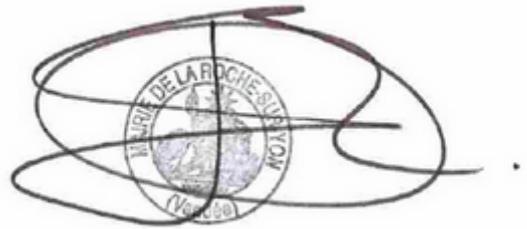
Le conseil, après en avoir délibéré :

1. Approuve l'acquisition du garage, parcelle cadastrée BW 245, d'une contenance de 397 m² située au 138 rue Emile Gabory et de la carrosserie, parcelles cadastrées BW 122, 637, 639, 642, 844, 845 et 871 située au

133 rue Emile Gabory auprès de Maître PELLETIER, mandataire judiciaire de Monsieur GAUDIN à la valeur vénale de 355 000 € net vendeur.

2. Autorise monsieur le Maire ou Malik ABDALLAH, adjoint, à signer tous les documents et pièces nécessaires à la mise en œuvre de ce dossier.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Luc Bouard