

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20191107-011

du 07 novembre 2019

n°011

page 1/3

EXTRAIT :



Nombre de membres en exercice : 39

PRESENTS (25) : JP. ABELIN, M. LAVRARD, J. MELQUIOND, L. RABUSSIER, P. MIS, AF. BOURAT, M. BEN EMBAREK, F. BRAUD, G. MAUDUIT, C. FARINEAU, D. BEAUDEUX, JC. GAILLARD, JP. MEUNIER, E. PHILIPPONNEAU, E. AZIHARI, A. BEN DJILLALI, Y. ERGÜL, H. PREHER, T. BAUDIN, U, K. WEINLAND, P. BARAUDON, F. MÉRY, E. AUDEBERT, L. BRARD, S. LANSARI CAPRAZ.

POUVOIRS (11) : J. DUMAS donne pouvoir JP. ABELIN
 B. ROUSSENQUE donne pouvoir à M. LAVRARD
 N. CASSAN FAUX donne pouvoir à J. MELQUIOND
 E. FARHAT donne pouvoir à L. RABUSSIER
 D. CROCHARD donne pouvoir à P. MIS
 F. BRAILLARD donne pouvoir à AF. BOURAT
 G. MESLEM donne pouvoir à M. BEN EMBAREK
 A. LAURENDEAU donne pouvoir à F. BRAUD
 M. MONTASSIER donne pouvoir à G. MAUDUIT
 C. PAILLER donne pouvoir à F. MÉRY
 G. MICHAUD donne pouvoir à K. WEINLAND

EXCUSES (3) : M. METAIS, L. GUILLARD, Y. GANIVELLE

Nom du secrétaire de séance : Thomas BAUDIN

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD

OBJET : Acquisition d'un ensemble immobilier situé 2 et 4 rue Colbert – 116 rue Bourbon

Un ensemble immobilier, composé de quatre bâtiments, situé à l'angle de la rue Bourbon et de la rue Colbert présente, de par son état d'abandon et sa vétusté avancée, une image très dévalorisante pour le centre-ville. Les dernières occupations des rez-de-chaussée étaient une enseigne de prêt à porter pour enfants, "Z" (rue Bourbon) ayant fermé en 2013, et un magasin de téléphonie (rue Colbert) ayant quitté les lieux en 2011. Quant aux étages, ils ne sont plus habitables depuis de nombreuses années.

Cet îlot a 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 et nécessitant une intervention publique. En effet, les propriétaires de ces biens, étant pour certains en copropriété non organisée, n'engagent aucune démarche d'entretien, ni de préservation de leur patrimoine. Les constructions sont imbriquées, composées d'éléments structurels très dégradés voire dangereux (certains éléments intérieurs sont partiellement effondrés : escaliers, planchers). Le clos et couvert n'est plus assuré, les combles sont ouverts à tout vent et envahis de pigeons, accélérant la dégradation du bâti et posant une problématique d'hygiène publique.

Les bâtiments sont implantés sur 8 parcelles d'une contenance totale de 860 m² dont les surfaces sont réparties de la façon suivante :

Adresses	Réf cadastrales	Surface au sol (sans double compte) parcelle	Niveau	Surface commerciale	Surface totale planchers
6 rue Colbert	CV328 CV327, CV48	34 m ²	R+2+combles	30 m ²	75 m ²
2-4 rue	CV46	163 m ²	R+2+combles	115 m ²	390 m ²

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20191107-011

du 07 novembre 2019

n°011

page 2/3

Colbert	CV49 CV48, CV327				
110 rue Bourbon	CV50, CV51	63 m ²	R+2+combles	58 m ²	185 m ²
112 rue Bourbon	CV52	69 m ²	R+2+combles	62 m ²	210 m ²
	TOTAL	329 m²	R+2+combles	261 m²	860 m²

Ces 8 parcelles sont réparties entre 3 propriétaires différents et pour certaines relèvent de copropriétés non organisées. M. Philippe GINESTET, gérant de la SCI Châtellerault Commerces, s'est rapproché de la commune de Châtellerault pour proposer la cession à l'euro de ses bâtiments, cadastrés section CV n°46, CV n°48, CV n°49, CV n°327 situés 2-4 rue Colbert d'une part et cadastrés section CV n°50 et CV n°51 situés 116 rue Bourbon d'autre part.

Les parcelles CV 48 et 327 sont en copropriété avec la SCI Châtellerault III représentée par M. De Hulster et concernent les lots 2 (occupation partielle du rez-de-chaussée de la CV 327) ainsi que les lots 5 à 8 (2ème étage et combles). Une proposition d'acquisition a été envoyée à M. Guillaume DE HULSTER afin que la commune puisse acquérir la pleine propriété de ces bâtiments et maîtriser ainsi l'ensemble de l'îlot. Sinon, la collectivité se retrouverait copropriétaire dans un syndicat composé seulement de deux propriétaires, impliquant une validation de chaque décision en assemblée générale à l'unanimité. Pour l'engagement de travaux portant sur les éléments communs (toiture, façade, gros oeuvre etc...), l'accord des deux propriétaires devient alors incontournable.

Concernant les parcelles CV 50 et CV 51, lors d'une ancienne cession dans les années 80, un lot a été omis au moment de la rédaction de l'acte de vente. Un statut de copropriété perdurant à ce jour, il conviendra de procéder à une régularisation notariée. Il est aussi précisé qu'une phase contradictoire de péril non imminent a été engagée auprès de la SCI Châtellerault Commerces par courrier en date du 1er février 2019. Des pierres du mur pignon mitoyen de la parcelle cadastrée section CV n° 52 s'étaient détachées sur une surface d'environ 1 mètre X 0,6 mètre. D'autres pierres peuvent chuter à tout moment sur la parcelle voisine. A ce jour, le propriétaire actuel n'a pas proposé de solution de sécurisation pérenne. Ces travaux reviendront à la commune dès qu'elle deviendra propriétaire.

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.1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux acquisitions amiables,

VU l'article L.1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, et les articles L.1311-9 et L.1311-10 du code général des collectivités territoriales relatifs à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État dans le cadre d'opérations immobilières,

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

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20191107-011

du 07 novembre 2019

n°011

page 3/3

VU la convention Action Coeur de Ville signée entre la ville, la communauté d'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,

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 l'avis des Domaines en date du 12 avril 2019,

CONSIDERANT l'intérêt public d'une telle acquisition foncière,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- d'acquérir l'ensemble immobilier dont les parcelles sont cadastrées section CV n° 46, n° 48, n° 49, n° 327, situées 2-4 rue Colbert d'une part, ainsi que les parcelles cadastrées section CV n° 50 et n° 51 situées 116 rue Bourbon d'autre part, d'une surface utile de 575 m², appartenant à la SCI Châtellerault Commerces, dont le siège social est situé 2 rue de Dublin à Schiltigheim (67300), représentée par M. Philippe GINESTET, ou à toute autre personne morale ou physique qui s'y substituerait solidairement, moyennant le prix de 1 euro.
- d'autoriser le maire, ou son représentant, à signer l'acte à intervenir, qui sera passé en la forme authentique en l'étude de Me Sophie BUHLER, notaire à Cagnes-sur-mer, aux frais de l'acquéreur.

Le règlement de la dépense sera imputé sur le compte budgétaire 820.11/2115/4210.

Vote : Adopté à l'unanimité

**Pour ampliation,
pour le maire et par délégation,
La responsable du service
juridique**

Nadège GROLLIER



