

DÉLIBÉRATIONS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Réf. : CV/D130-2018

Séance du 13/12/2018 – Convocation du 27 novembre 2018

Compte rendu affiché le 17 décembre 2018

Présidente de séance : Valérie GLATARD

Secrétaire de séance : Marine MATHEY

Présents :

Valérie GLATARD, Youcef BOUREZG, Jean-Jacques DUPERRAY, Gisèle COIN, Alain GOJON, Guillemette DEBORDE, Gilbert PETITJEAN, Michel MATHEY, Myriam MARMONIER, Marine MATHEY, Christine PERRIN-ESSERTAISE, Tameur GUENNAT, Maria DA SILVA-PIRES, Marc GRAZIANA, Laurent BUFFARD, Jean-Claude FABRE, Annick PAKLOGLOU, Pascal NICOT, Yves ARTETA, Andrée MANGUELIN, Philippe BIRKER, Vincent VIVO.

Absents représentés

Claire LEBAHAR par Gisèle COIN ; Hélène SORREL-DUNAND par Guillemette DEBORDE ; Xavier LAURE par Alain GOJON ; Sylviane CARISSIMI par Pascal NICOT.

Nombre de conseillers	
En exercice	29
Présents	22
Votants	26
Exprimés	26

Objet : Acquisition à titre onéreux par la commune de Neuville sur Saône d'un lot en copropriété sis 6, impasse de la Tatière, sur la parcelle cadastrée AI 932

La présente délibération porte sur le secteur dit "Dugelay" de la commune, situé à l'angle de la rue Pierre Dugelay et de l'avenue du 11 novembre. L'assiette foncière de ce secteur est d'environ 3 323 m².

La commune de Neuville-sur-Saône projette l'acquisition d'un lot privé en vue d'une maîtrise foncière totale du secteur qui pourrait accueillir, à terme, un projet d'aménagement incluant à la fois le développement d'une offre de logements diversifiée et d'une offre commerciale de proximité.

Les démarches entreprises par la commune ces dernières années témoignent de cette nécessité. En effet, la commune a déjà réalisé différentes acquisitions sur ce secteur, parmi lesquelles :

- Acquisition par délibérations en date du 26 avril, 28 juin 2012 et du 25 avril 2013 de l'ancien bâtiment de la CPAM,
- Acquisition via délibération en date du 24 mars 2016 d'un local rue de la République afin de procéder au déménagement du bureau de poste permettant de libérer l'espace situé sur l'emprise du projet (cf. annexe n°4).

Or, dans l'emprise de ce secteur, un lot en copropriété situé au 6, impasse de la Tatière, sur la parcelle cadastrée AI 932 demeure propriété privée. Ce dernier appartient à la société SNC MIPUIS depuis le 22 décembre 2017.

Historiquement, les parcelles AI 741, AI 932 et AI 933 correspondent aux anciennes parcelles AI 51 et AI 52 qui ont été acquises par la commune le 9 octobre 1979. Les parcelles AI 932 et AI 933 résultent de la division de l'ancienne parcelle AI 743, par procès-verbal du cadastre en date du 4 septembre 2002. Ces parcelles accueillent, à l'époque, les locaux de la Poste.

Au début des années 2000 et plus précisément, le 27 novembre 2002, un état descriptif de division a été réalisé sur la parcelle AI 932 constituant trois lots parmi lesquels le lot communal n°1 (garage communal d'une superficie de 174 m²), le lot communal n° 2, comprenant deux salles de réunion (dites salles de la Poste) pour une superficie totale de 107.5 m² ainsi que le lot n°3.

Ce lot n°3 est un appartement de type R+1 de 107.90 m² comprenant un jardin (214 m²), une terrasse au rez-de-chaussée (70 m²), un garage (22.72 m²) et une cave enterrée (18 m²).

Considérant que ledit lot n°3 n'était plus susceptible d'être affecté à un service public communal, ce dernier a été vendu par la commune à des propriétaires privés le 27 novembre 2002.

L'acte de vente dudit lot a entraîné la mise en place des servitudes suivantes : accès au lot n°3 par la parcelle cadastrée AI 933, instauration d'une servitude réelle et perpétuelle de passage en tout temps et à tous usages ainsi qu'une servitude de vue sur la parcelle AI 933 au profit de l'immeuble sur la parcelle AI 932.

L'année dernière, au regard du projet d'aménagement de l'îlot Dugelay, la commune a fait part de sa volonté d'acquérir, à l'amiable, le lot privé n°3. Cette volonté communale a donné lieu à de nombreux échanges avec les propriétaires privés.

L'historique ci-dessous en témoigne :

- Avril 2017 : négociations auprès des anciens propriétaires de l'appartement.
- Mai 2017 : obtention de l'estimation du bien par le service des Évaluations Domaniales. Prix fixé à 315 000 €. Cette même estimation stipule que "dans l'hypothèse d'une opération de démolition-reconstruction, la valeur de la charge foncière est estimée à hauteur de 450€/m² SDP".
- Août 2017 : proposition, par Madame le Maire, d'une offre d'achat à un prix supérieur de 10 % à celui fixé par les domaines. Discussions autour des modalités d'organisation du potentiel déménagement qu'impliquerait la vente. La commune propose de laisser le logement à disposition des occupants jusqu'à une certaine date définie en accord avec ces derniers.
- Août 2017 : formalisation par la commune de l'offre via l'envoi d'un courrier.
- Septembre 2017 : réponse négative des propriétaires. Ces derniers expliquent avoir reçu une contre-offre plus intéressante que la proposition formulée par la commune. Cette dernière accuse réception de cette décision et apprend, par la suite, que le bien a été cédé à la société MIPUIS pour la somme de 500 000 €.

Dans ce contexte, et compte tenu de la nécessité communale de maîtriser la totalité de l'assiette foncière du secteur "Dugelay", les négociations ont été reprises avec la société MIPUIS. Résulte de ces échanges l'accord donné par cette dernière pour vendre à la commune ledit lot au prix auquel elle l'a acheté le 22 décembre 2017 (soit 500 000 €) ; moyennant en surplus les frais de portage foncier.

Parallèlement à cette procédure, une nouvelle évaluation du lot n°3 a été sollicitée auprès des services de France Domaine. Ces derniers ont évalué la valeur du bien à 435 000 €.

- CONSIDERANT que la maîtrise foncière de la totalité du secteur Dugelay est aujourd'hui une condition préalable à la concrétisation de son aménagement.
- CONSIDERANT que le développement de ce secteur à enjeux a fait l'objet de différentes études et qu'il en ressort l'intérêt d'y proposer une offre diversifiée de logements et une offre commerciale de proximité afin de conforter l'offre de services en cœur de ville.
- CONSIDERANT la demande d'inscription du projet de développement de ce secteur formulé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole via l'écriture d'une Orientation d'Aménagement Programmée.
- CONSIDERANT les efforts faits par la commune pour procéder à l'acquisition de ce bien par voie amiable à travers l'engagement de négociations auprès du propriétaire actuel ainsi qu'auprès des anciens propriétaires.
- CONSIDERANT enfin que résulte de l'aboutissement de ces échanges l'accord donné par la société MIPUIS pour céder son bien, à la commune, à son prix d'acquisition auquel s'ajouteront les frais de portage foncier.

Les modalités de cession et libération de l'emprise actuellement propriété de la société MIPUIS sont les suivantes :

- Le lot n°3 sera libre de toute occupation au jour de l'acte authentique ;



- L'acquisition dudit lot est proposée à un prix prévisionnel de 556 587,70 € pour une signature au 30 avril 2019,
- Le compromis de vente intégrera l'autorisation donnée par le propriétaire à la commune pour le lancement de la consultation en vue de la cession de l'ensemble du tènement préalablement à la signature de l'acte authentique.

Le conseil municipal, à l'unanimité :

- OUI l'exposé de Monsieur l'Adjoint délégué, et après en avoir délibéré,
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 2241-1, L. 1311-13 et L. 1311-9 à L. 1311-12,
- VU le Code Général des la Propriété des Personnes Publiques,
- VU l'avis de France Domaine n° 2018-143V2175 en date du 30 novembre 2018,
- VU l'avis favorable de la commission aménagement de la ville en date du 18 octobre 2018,
- **DIT que les crédits nécessaires à la dépense sont prévus au budget,**
- **ADOpte les dispositions ci-dessus listées,**
- **APPROUVE l'acquisition du lot privé n°3 situé sur la parcelle AI 932 pour une surface totale de 432.62 m² : appartement de type R+1 de 107.90 m² comprenant un jardin (214 m²) et une terrasse au rez-de-chaussée (70 m²), un garage (22.72 m²) et une cave enterrée (18 m²) pour un montant prévisionnel de 556 587,70 € pour une signature au 30 avril 2019,**
- **AUTORISE Madame le Maire à signer le compromis de vente conformément aux conditions précitées,**
- **DONNE POUVOIR à Madame le Maire pour effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Après en avoir délibéré les mêmes jour, mois et an que ci-dessus.

Pour extrait conforme,
Neuville-Sur-Saône, le 13 décembre 2018
Le Maire,
Valérie GLATARD.

Acte rendu exécutoire après

- Dépôt en Préfecture le 16/12/2018
- Publication ou affichage le 16/12/2018

Valérie GLATARD, Maire.

