

Commune D'ORVAULT**DEPARTEMENT**

Loire-Atlantique

ARRONDISSEMENT

NANTES

CANTON

SAINT-HERBLAIN II

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

CONSEIL MUNICIPAL

19 juin 2023

L'an deux mil vingt-trois, le lundi dix-neuf juin, le Conseil municipal de la Commune d'ORVAULT s'est réuni en session extraordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du neuf juin 2023, sous la présidence de Jean-Sébastien GUITTON, Maire.

Etaient présents : Mme Dominique VIGNAUX, Mme Marie-Paule GAILLOCHET, M. Guillaume GUÉRINEAU, Mme Armelle CHABIRAND, M. Yann GUILLON, Mme Brigitte RAIMBAULT, M. Christophe ANGOMARD, Mme Valérie DREYFUS, M. David HURTREL, Mme Anne-Sophie JUDALET, M. Laurent DUBOST, Mme Catherine LE TRIONNAIRE, M. Morvan DUPONT, M. Vincent BOILEAU, M. Jean-Yves ROUX, M. Pierre ANNAIX, Mme Françoise NOBLET, M. Dominique GOMEZ, Mme Colette VINET-PINSON, M. Sébastien ARROUËT, Mme Marylène JÉGO, M. Gilles BERRÉE, M. Florent THOMAS, Mme Maryse PIVAUT, M. Jean-Jacques DERRIEN, M. Thierry BOUTIN, M. André NYAMSI-HENDJI

Absents ayant donné pouvoir :

M. Lionel AUDION	donne procuration à	M. le Maire
Mme Linda PAYET	donne procuration à	M. Dominique GOMEZ
M. Ronan GILLES	donne procuration à	M. Christophe ANGOMARD
Mme Stéphanie BELLANGER	donne procuration à	M. Pierre ANNAIX
Mme Sandrine BRUN	donne procuration à	Mme Valérie DREYFUS
M. Dominique FOLLUT	donne procuration à	M. Thierry BOUTIN
Mme Florence CORMERAIS	donne procuration à	Mme Marylène JÉGO

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : M. Pierre ANNAIX ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

10. Acquisition auprès de la SARL 44038 ORVAULT DE DION – Parcelle en cours de numérotation - Rue Albert de Dion

Madame VIGNAUX rapporte :

La Ville d'Orvault est propriétaire d'un terrain sur lequel se trouvent des locaux mis à disposition des Restos du Cœur rue de Solay. Dans le cadre de la vente de ce terrain, la Ville s'était engagée à repositionner cette activité sur une emprise de 500 m² lui appartenant dans l'enceinte du Centre Technique Municipal rue du Croisy (parcelle AX 230p et 234p).

Afin de réaliser ce déménagement, la Ville envisageait la construction de locaux intégrant : un bâtiment de 175 m² + 2 containers de 28 m² + des places de stationnement et espace de circulation. Pendant cette phase d'élaboration du projet, la Ville a été informée de la vente de la propriété de l'URSSAF, en zone UEm, située à l'arrière du CTM. Cette propriété est composée d'un bâtiment principal à usage de bureaux, et comporte une annexe isolée à usage de salles de restauration et de réunion construite en 2016, d'une surface utile de 250 m² (215 m² bâti + 65 m² de terrasse dont 33 m² sous auvent).

I. ACQUISITION

L'ensemble bâti, accessible PMR, est en excellent état, avec une qualité de fabrication et de matériaux. Il a fait l'objet d'un entretien régulier.

Le local comporte en outre :

- Une cloison mobile permettant une division du bâtiment en 2 salles très bien isolées d'un point de vue acoustique ;
- Des accès extérieurs indépendants pour ces deux pièces ;
- Double vitrage et pompe à chaleur avec centrale de traitement d'air double flux assurant la bonne performance énergétique du bâtiment.

Après analyse, ce bien a retenu l'intérêt de la Ville car il permettra de répondre :

- Aux besoins des Restos du Cœur sur la salle principale et ponctuellement sur la salle annexe ;
- À d'autres besoins. En effet la salle annexe, permet d'envisager de la mutualiser avec d'autres associations.

Ce dernier point constitue une réelle plus-value pour la Ville, dans le cadre de sa politique de rationalisation et d'optimisation du patrimoine communal et notamment celui mis à disposition des associations.

Ainsi, la Ville a engagé des discussions avec la société P2I, assurant la gestion de la SARL 44038 ORVAULT DE DION (propriétaire de ce bien depuis fin janvier 2023) en vue d'étudier son acquisition.

L'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 21 février 2023 retient une valeur de 393 800 euros (après abattement de 10 % pour absence de stationnement).

Compte tenu de la rareté de ce type de bien et de son emplacement qui répond de façon qualitative au besoin identifié avec :

- Des dispositions financières et un planning plus favorable sur l'acquisition que sur la construction, avec en sus de réelles incertitudes sur le coût final et les délais de réalisation en cas de construction neuve dans un contexte travaux très incertain (impact inflation et difficultés de contractualisation des travaux); (Estimation mars 2023 : 550 000 €) ;
- La qualité du bâtiment existant et de son environnement extérieur (bosquet - îlot de fraîcheur de qualité à préserver) ;
- Un raccordement préexistant des réseaux EU et EP du bâtiment implanté sur la parcelle communale ;
- L'acquisition comprend également une bande de terrain dans la continuité immédiate de l'emprise du Centre Technique Municipal permettant de créer un accès dédié et d'optimiser la circulation et le stationnement (création de 5 stationnements supplémentaires) ;
- Des opportunités d'évolution sur le foncier Ville restant, qui aurait supporté le bâtiment projeté initialement.

Après discussion, un accord sur un prix de 430 000 euros est intervenu le 20 avril 2023. Ce montant est inférieur au prix demandé initialement par les vendeurs même s'il s'avère supérieur à l'estimation portée dans l'avis des Domaines. Ce prix reste acceptable au regard de la proximité immédiate du Centre Technique Municipal, des motifs précités et de l'intérêt général recherché avec :

- Le repositionnement de l'association « Les Restos du cœur » dans des conditions cohérentes par rapports aux besoins et usages de l'association, dans un contexte de précarité alimentaire accentué avec un intérêt public local avéré ;
- La conservation de l'emprise de 500 m² réservée au projet initial qui permettra d'envisager d'autres usages nécessaires à la collectivité ;
- La présence sur ce bien d'une salle de réunion de 42 m² permettant de répondre à d'autres besoins (mutualisation de cet espace en dehors des créneaux de distribution des Restos du Cœur).

Il est proposé au conseil municipal d'acquérir les parcelles suivantes d'une surface totale de 593 m² auprès de la SARL 40 138 ORVAULT DE DION :

AX 40 (b)	Pâturage des Bouillons	359 m ²
AX 229 (b)	Pièce Fleury	112 m ²
AX 231 (b)	Pièce Fleury	59 m ²
AX 232	Pièce des Buttes	63 m ²

Cette propriété constituera une réserve foncière communale permettant de répondre aux besoins en terme de locaux associatifs et salle d'activités ou de réunion.

II. PROGRAMME DE TRAVAUX

Afin de permettre une utilisation de ce bâtiment il est nécessaire de réaliser des travaux d'adaptation :

- Aménagements du site, compléments de clôtures et accès, et réseaux ;
- Réalisation d'un espace de stockage, et de portes d'accès ;
- Création de zones de confidentialité dans le local, et cloisonnements pour permettant des usages partagés entre les associations ;
- Déplacement et Modification de l'unité de traitement d'air.

Le montant des travaux (CE 03/023) est de 160 000 € TTC, (Travaux/Etudes), (Budget AP07, opération 0425).

DECISION

Sur proposition de la commission Aménagement de la Ville et Transition Ecologique et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **DECIDE D'ACQUERIR** les parcelles en cours de numérotation AX 40(b), AX 229 (b), AX 231 (b) et AX 232, d'une surface totale de 593 m² environ, sise rue Albert de Dion auprès de la SARL 40 138 ORVAULT DE DION pour un montant total net vendeur de 430 000 € (quatre cent trente mille euros) ;
- **PRECISE** que les frais d'acte notariés seront pris en charge par la Ville ;
- **PRECISE** que les frais de géomètre sont pris en charge par la SARL 40 138 ORVAULT DE DION ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte authentique d'acquisition ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à la régularisation de cette transaction avec une date de réitération authentique envisagée au 30 septembre 2023 ;
- **PREND ACTE** des travaux d'adaptation du bâtiment ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter pour le financement de cette opération toutes subventions auprès de tous organismes ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions et formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Extrait certifié conforme
Orvault, le 20 juin 2023

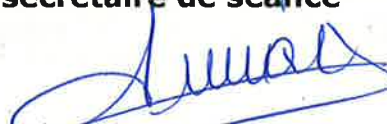
Pour le Maire
Le Directeur général



Jean-François MAISONNEUVE



Le secrétaire de séance



Pierre ANNAIX

Rendu exécutoire

Par télétransmission en Préfecture le : 20 JUIN 2023

Et par publication le : 20 JUIN 2023

Conseil municipal du 19 juin 2023

DCM2023S4N10 - Acquisition auprès de la SARL 44038 ORVAULT DE DION - Parcelle en cours de numérotation - Rue Albert de Dion

Principe d'acquisition P2i

