
048-2021. PATRIMOINE – CESSION – AMENAGEMENT CENTRE VILLE

Rapporteur : Monsieur le Maire

Monsieur le maire indique en préalable qu'il va présenter une délibération qui concerne un projet de cession de 2 tènements communaux en centre-ville. Cette possibilité de cession peut permettre de réaliser des logements sociaux et classiques, mais également de concrétiser un projet qui devient urgent en permettant la réalisation de la maison de santé. Pourquoi ce dossier devient-il urgent ? Comme vous le savez, le projet initial engagé en 2016 n'a pu se réaliser au niveau du 60-62 avenue Charles de Gaulle. Tout le travail réalisé aurait pu être réduit à néant, mais une nouvelle opportunité s'offre à l'équipe médicale déjà constituée. Cette seconde chance résulte du souhait de vente des propriétaires des tènements 58 et 59 (Relais Saint Christophe et enseigne Or en Cash), ce qui n'était pas le cas il y a encore quelques mois. Parvenir à réunir une équipe motivée et complémentaire relève du souhait de chaque maire et de chaque conseil municipal, à l'heure où il devient de plus en plus difficile de maintenir un niveau de service sanitaire satisfaisant. Ne pas saisir cette chance signifie une remise en cause de notre capacité de soins. Or, la crise du Covid 19 a démontré l'importance d'une offre de soins adaptée et de proximité. C'est ce dont les muros ont besoin, nombreux d'entre eux interpellant régulièrement la municipalité à ce propos.

Il est fait lecture du projet de délibération :

Plusieurs secteurs proches du centre-ville (60-61 av C. De Gaulle, 27-31 av. C. De Gaulle) font l'objet actuellement d'une redynamisation urbaine avec la création de logements collectifs et de commerces et/ou services en rez-de-chaussée.

Par ailleurs, la commune a été contactée par des opérateurs qui souhaitent réaliser une opération de densification urbaine, sur les parcelles cadastrée AE 57, 58, 59 et 60.

La commune est propriétaire de deux des parcelles concernées par le projet, lesquelles parcelles sont bâties :

| secteur | n° parcelle | surface | adresse | bati | nombre de logements/locaux | Libre/occupés |
|---------|-------------|---------|--------------------|------|----------------------------|---------------|
| AE | 57 | 270 | 38 av. C De Gaulle | oui | 6 | occupés |
| AE | 60 | 929 | 32 av. C De Gaulle | oui | 1 | occupé |



Ces parcelles sont classées en zone UAac au plan local d'urbanisme (PLU).

Le bâtiment communal situé au 38 av. C De Gaulle, recense 4 logements (T1 et T2), un logement d'urgence et un cabinet d'infirmière. Hors le logement d'urgence, ces locaux sont loués et accueillent des locataires à faibles revenus. Celui situé au 32 avenue Charles De Gaulle est un logement affecté à un agent municipal dans le cadre de ses missions de gardien du centre-ville.

Le projet prévoit la réalisation sur l'ensemble des parcelles AE 57, 58, 59 et 60 de 2 bâtiments de logements collectifs avec en rez-de-chaussée, une surface de commerce, de services et une maison de santé pluridisciplinaire. Sur les parcelles appartenant à la Commune, il est prévu de réaliser 11 logements sociaux, une maison de santé pluridisciplinaire, une pharmacie, un cabinet dentaire, et des logements en accession.

L'obligation de l'article 55 de la loi SRU ne s'applique pas sur la commune mais sur la plus importante commune (Genas) de la communauté de commune de l'Est-Lyonnais (CCEL). Toutefois, dans le cadre du plan local de l'habitat (PLH) 2017-2022, les communes non concernées dont la commune de Saint Bonnet de Mure ont souhaité mutualiser cette production de logements sociaux afin de diversifier l'offre de logement sur leur territoire. La réalisation de 11 logements sociaux s'intègre dans cette démarche.

La création d'une maison de santé pluridisciplinaire regroupant différents professionnels de santé (médecins généralistes, spécialistes, infirmières, kinésithérapeute...) est un besoin ressenti tant par la Commune, les administrés et les professionnels.

En effet, les professionnels de santé qui portent le projet de Maison de Santé pluriprofessionnelle, ont d'ores et déjà conclu avec la caisse d'assurance maladie un accord conventionnel interprofessionnel, en date du 08 janvier 2020 dont l'objet est de renforcer la prévention, l'efficacité et la qualité de prise en charge des patients, d'améliorer l'articulation entre les services et établissements de santé, les structures et services médicosociaux et le secteur ambulatoire pour assurer la continuité des parcours des patients et conforter l'offre de premier secours.

Ils se sont par ailleurs constitués en société interprofessionnelle de soins ambulatoires SISA, et ont d'ores et déjà perçu de la Caisse d'Assurance Maladie, les premières avances pour faire fonctionner la maison de Santé.

Or, faute pour ces professionnels de disposer de locaux adaptés pouvant accueillir tous les professionnels de santé regroupés dans cette SISA, ils envisagent de délocaliser leurs cabinets respectifs dans des

locaux pouvant accueillir une maison de santé pluriprofessionnelle situés sur une commune voisine. Il est donc essentiel pour la Commune de Saint Bonnet de Mûre, et pour sa population de favoriser la réalisation de cette maison de santé pluriprofessionnelle dont l'intérêt général est certain afin de maintenir la présence des professionnels de santé sur son territoire. L'emplacement retenu est situé en centre-ville, très accessible via la ligne de bus du SYTRAL, et disposant de capacités de stationnement importantes.

S'agissant de parcelles communales à céder, la commune a saisi France Domaine pour disposer d'une estimation des valeurs des dites parcelles. Cette saisine a eu lieu le 9 mars 2021, réceptionnée le même jour. Une visite des parcelles et bâtis a été réalisée le 22 avril dernier. Des compléments à la demande de France domaine ont été apportés jusqu'au 17 mai 2021. France Domaines disposait d'un délai d'un mois à compter de cette date pour apporter une réponse, soit au plus tard le 17 juin 2021. L'avis de France domaine valorise la cession des parcelles ainsi qu'il suit :

- Parcelle AE 57 : 420 000 €
- Parcelle AE 60 : 865 000 €

Aux termes de l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales : " (...) Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État. (...) "

La jurisprudence précise que la cession par une commune d'un terrain à une personne privée pour un prix inférieur à sa valeur ne saurait être regardée comme méconnaissant le principe selon lequel une collectivité publique ne peut pas céder un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur à une personne poursuivant des fins d'intérêt privé, lorsque la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes. Pour déterminer si l'acte par lequel une collectivité publique cède à une personne privée un élément de son patrimoine à un prix inférieur à sa valeur est, pour ce motif, entaché d'illégalité, il incombe au juge de vérifier s'il est justifié par des motifs d'intérêt général. Si tel est le cas, il lui appartient ensuite d'identifier, au vu des éléments qui lui sont fournis, les contreparties que comporte la cession, c'est-à-dire les avantages que, eu égard à l'ensemble des intérêts publics dont la collectivité cédante a la charge, elle est susceptible de lui procurer, et de s'assurer, en tenant compte de la nature des contreparties et, le cas échéant, des obligations mises à la charge des cessionnaires, de leur effectivité. Il doit, enfin, par une appréciation souveraine, estimer si ces contreparties sont suffisantes pour justifier la différence entre le prix de vente et la valeur du bien cédé.

CAA de VERSAILLES, 4ème chambre, 21/01/2020, 18VE00886, Inédit au recueil Lebon

Au cas présent, la Commune souhaite céder les parcelles AE 57 et AE 60 en vue de permettre la réalisation de cette opération à des fins de la dynamisation du centre-ville, de la diversification de l'offre d'habitat par la création de 11 logements sociaux, de l'implantation d'une maison de santé, d'une pharmacie, et d'un cabinet dentaire.

Le service des domaines a estimé le prix de cession des deux parcelles AE 57 et AE 60 à la somme de 1 285 000 €.

Ce prix de cession du foncier rend presque impossible la réalisation de l'opération, en raison d'une part des prix d'acquisition des logements sociaux par le bailleur social et d'autre part des prix d'acquisition que les professionnels de la maison de santé et des locaux paramédicaux sont en capacité de financer.

L'équilibre économique de l'opération globale ne serait pas viable si le promoteur répercute la charge foncière sur les seuls logements proposés à l'acquisition, les prix de cession seraient incompatibles avec les prix de marché.

Aussi, pour permettre la réalisation de la maison de santé pluriprofessionnelle qui est d'intérêt général, favoriser la création d'un pôle médical et paramédical en regroupant à proximité la pharmacie et le

cabinet dentaire et permettre également la réalisation des 11 logements sociaux prévus dans l'opération, il est proposé de céder les parcelles AE 57 et AE 60 pour un prix inférieur à l'évaluation de France Domaine, mais en assortissant la cession des conditions suivantes, qui feront l'objet de charges réelles, imposées à l'acquéreur et aux acquéreurs successifs.

Le prix du foncier proposé est de 902 700 €, tenant compte d'une remise de 382 300 € consentie pour l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation des 11 logements sociaux et du foncier nécessaire à la réalisation de la maison de santé pluriprofessionnelle, et de la pharmacie également adhérente de la SISA qui transférerait ses locaux dans ce nouveau pôle médical et paramédical, ainsi que le cabinet dentaire.

Ce prix a été calculé en tenant compte d'une prévision de réalisation d'une surface de plancher totale de 2518 mètres carrés (toutes destinations confondues) dont 756 mètres carrés de surface de plancher affectée au logement social et 590 mètres carrés de locaux médicaux et paramédicaux :

Les charges imposées à l'acquéreur en contre partie de la réduction de prix consentie pour le logement social et la réalisation du pôle médical intégrant la maison de santé sont les suivantes :

- La cession sera conditionnée à la réalisation d'un pôle médical d'une surface d'environ 590 m²
- La cession sera conditionnée à la réalisation de 11 logements sociaux représentant une surface de plancher de 756 m²
- Prix de cession des logements sociaux : la cession des logements sociaux au bailleur social devra être réalisée à un prix inférieur ou égal à la somme de 2 640 € TTC /m² de surface de plancher pour du locatif classique, ou de 3 000 TTC / m² de surface de plancher pour du logement en accession sociale PSLA
- Prix de cession des surfaces nécessaires à la réalisation de la Maison de Santé, de la pharmacie, du cabinet dentaire et de la surface commerciale : la cession de ces locaux devra être réalisée à un prix maximum de 2 850 € TTC /m² de surface de plancher.
- Affectation des locaux : une charge sera imposée aux acquéreurs des locaux destinés à accueillir la Maison de Santé, la pharmacie et le cabinet dentaire, leur imposant de conserver ces locaux à usage de Maison de Santé, pharmacie et cabinet dentaire pendant 20 ans à compter de leur acquisition, sous peine de devoir rembourser à la commune, la réduction de prix du foncier consentie pour permettre la réalisation de ce pôle médical.
- L'intégration du futur bâtiment dans son environnement et la qualité architecturale devront être particulièrement soignées, en raison des efforts consentis par la Collectivité pour permettre la réalisation de cette opération en plein centre-ville, afin d'accueillir la population mûroise dans un pôle médical central et aisément accessible, aussi bien à pied, que par les modes doux de circulation, les transports en communs et les moyens automobiles.

Il est par ailleurs précisé que dans l'hypothèse où les professionnels de santé bénéficieraient de subventions d'aides à l'investissement, les conditions tarifaires énoncées ci-dessus seraient revues par voie d'avenant, et la promesse de vente qui sera établie entre le promoteur et la Commune contiendra une clause de variation de prix permettant de tenir compte des subventions obtenues par la maison de santé.

De la même manière si le promoteur parvient à réaliser une superficie de plancher plus importante que celle initialement prévue de 2518 m², le prix de cession sera majoré pour tenir compte des mètres carrés supplémentaires obtenu dans le cadre des autorisations d'urbanisme. La promesse de vente contiendra donc une clause de variation de prix, ajustant le prix du foncier aux mètres carrés de surface de plancher obtenus dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Il est proposé au conseil municipal :

- **D'APPROUVER** la cession des parcelles communales cadastrées AE 57 et 60, au prix de 902 700 €, dans les conditions précisées plus haut ; les frais de géomètre et de notaire restant à la charge

de l'acquéreur, ainsi que les indemnités d'éviction des locataires occupants les logements communaux,

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout acte notarié et autres documents correspondant à cette procédure de cession telle que mentionnée ci-dessus.
- **DE DIRE** que la recette sera inscrite en chapitre 024.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré par 23 voix pour et 6 voix contre :

- **APPROUVE** la cession des parcelles communales cadastrées AE 57 et 60, au prix de 902 700 €, dans les conditions précisées plus haut ; les frais de géomètre et de notaire restant à la charge de l'acquéreur, ainsi que les indemnités d'éviction des locataires occupants les logements communaux,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte notarié et autres documents correspondant à cette procédure de cession telle que mentionnée ci-dessus.
- **DIT** que la recette sera inscrite en chapitre 024.

Mr DUBUIS prend la parole au nom du groupe Au-delà des Mures et émet les remarques suivantes :

Sur la forme :

Ce projet de redynamisation urbaine du centre-ville au 27-31 avenue du Général de Gaulle, dont on peut penser qu'il est travaillé depuis plusieurs mois (cf. demande d'estimation à France Domaine le 9 mars 2021) n'a jamais fait l'objet d'une présentation auprès des élus.

Nous découvrons ce projet via cette délibération comme peut-être la plupart des conseillers municipaux.

Un sujet comme celui-ci où l'on parle de projet structurant se doit d'être envisagé dans son ensemble et mérite d'être abordé, présenté en amont d'un Conseil Municipal (en commission par exemple).

Pour faire un choix éclairé les conseillers municipaux doivent être informés préalablement

Sur le fond :

1. *Pas de vision prospective globale sur le plan de redynamisation urbaine du quadrant nord-est centre-ville*
2. *Des acteurs du projet inconnus*
Il est demandé de voter une cession de parcelles communales à des acheteurs inconnus. Nous ne connaissons pas le ou les promoteurs, l'architecte...
3. *Absence de plan masse, de densité globale du projet*
Il n'y a pas de plan masse illustrant le schéma d'urbanisation envisagée, son intégration dans l'hypercentre
4. *Logements sociaux : qui supporte les obligations ?*
L'urbanisation a-t-elle lieu uniquement sur les parcelles publiques ? Ou sur l'ensemble des parcelles publiques et privées ?
5. *Subvention Maison de Santé Pluridisciplinaire*
Doit-on subventionner (par une réduction de la valeur de cession) ce projet privé MSP avec une pharmacie située à 200 m d'une autre pharmacie ?
6. *Réduire de 30% la valeur de cession estimée par France Domaine : Non*
Nous ne pensons pas que France Domaine ait pour habitude de surévaluer les biens publics
La réduction représente 50% de notre capacité d'autofinancement annuelle annoncée dans le Budget primitif 2021.
On peut se poser la question: et si la réduction de la valeur de cession des parcelles publiques

*avait pour objet de compenser un prix de vente élevé des parcelles privées ?
En l'absence de montage financier global et transparent, il est permis de s'interroger.*

En conclusion

Le sujet est délicat, très sensible et stratégique.

A2DM est favorable à une redynamisation du centre-ville, c'était dans son programme. Nous ne sommes pas opposés à l'implantation d'une MSP privée sur notre territoire, non subventionnée, au contraire et qui serait contre d'ailleurs ?

A2DM a demandé un report de la délibération pour que les informations sur ce projet, son intégration dans l'hypercentre, soient communiquées aux conseillers municipaux. C'est une politique de la "main tendue".

Il n'en est pas ainsi et nous le déplorons.

Il n'y a aucune intention partisane contre quiconque.

J'ai suffisamment de respect pour l'homme et pour la fonction du Maire de Saint Bonnet.

Mais mes chers collègues, il faut défendre les intérêts des murois et refuser de brader nos biens communaux à des inconnus sans savoir ce qu'ils vont en faire.

Il faut penser à notre village et à ses habitants.

Aussi je vous demande de voter en votre âme et conscience, de ne pas vous abstenir, mais de voter contre cette délibération.

Monsieur le Maire prend acte de ces remarques et souhaite apporter les réponses suivantes :

Je partage votre point de vue sur l'importance de cette délibération, qui peut constituer une redynamisation du secteur centre-ville se traduisant plusieurs éléments structurants :

- Réalisation de logements sociaux et de logements classiques en accession*
- Maintien des commerces de centre-ville avec le restaurant et la cellule commerciale*
- Création de la Maison de Santé pluriprofessionnelle pour recevoir 14 professionnels de santé*
- Transfert de la pharmacie du centre sur ce nouveau bâtiment*
- Cabinet dentaire intéressé pour intégrer ce lieu (3 dentistes et 2 associés)*

***La délibération ne porte que sur la cession des 2 parcelles communales**, mais le projet du futur promoteur (non connu à ce jour car il y aura une consultation) porte sur les 4 parcelles suivantes (57, 58, 59 et 60). Les propriétaires des parcelles 58 et 59 ayant indiqué avoir été démarchés et être vendeurs, la ville a été sollicitée pour vendre les 2 parcelles 57 et 60. La surface de plancher de ces 2 parcelles est effectivement prévue à 2518 m², sur une surface totale du projet de 5 320 m². La ville est favorable à cette cession puisqu'elle permettrait de réaliser un projet cohérent, répondant aux attentes de la population.*

Je reviens sur vos diverses interrogations émises ce jour ainsi que dans votre message de début de semaine:

- **Les logements sociaux sont supportés uniquement sur les propriétés communales** : c'est le montage global de l'opération qui importe. Nous avons besoin de répondre aux aspirations de nos jeunes qui ne peuvent s'installer sur notre territoire, faute d'un prix de foncier trop important. Cette répartition est également un moyen trouvé par le cabinet d'avocat DUCROT tout à fait légal pour justifier la baisse de cession vis-à-vis de la proposition de France Domaines. Je reviendrais plus tard sur cette évaluation.*

- **Places de parking** : il est prévu des places de stationnement enterrées sur 2 niveaux R-1 et R-2. C'est la même configuration que l'immeuble du 60-62 avenue Charles de Gaulle. Les places de parking pour le logement social sont comprises dans les prix de cession indiqués dans la délibération.
- **Absence des surfaces de plancher** : elles sont mentionnées dans la délibération, à savoir 756 m² de logement social, 590 m² de locaux médicaux /paramédicaux. La différence avec les 2518 m², soit 1172 m² est constitué de surface de logements en accession.

Par ailleurs, je reviens sur le mode de calcul de France Domaine, qui se base sur la construction d'un immeuble en valorisant au maximum l'espace des parcelles existantes. Ce qui suppose que l'ensemble des constructions du tènement s'opère sur la base des hauteurs possibles au niveau du PLU sur cette zone, soit 15,5 mètres de hauteur maximum. Ce qui n'est pas le cas puisque la hauteur maximum ne peut être envisagée que sur une partie du tènement, donc en R+3 +attique, mais le souhait municipal consiste à rester à des hauteurs moindres pour une meilleure intégration dans l'environnement surtout vis à vis des propriétés voisines. De fait, cet avis de France Domaine, qui ne reste d'ailleurs qu'un avis, ne correspond pas à la réalité d'un projet grevé par un nombre de logements sociaux que la ville s'impose (n'étant pas tenue par la loi SRU), mais également par des équipements de santé. France Domaine n'en tient pas compte dans son avis. Je rappelle l'importance de bien maintenir un niveau de prestation de santé de proximité sur notre territoire, à l'heure où de plus en plus de communes voient leurs personnels médicaux ne pas prendre la suite des médecins et autres partant à la retraite. Saint Bonnet de Mure ne souhaite pas faire partie de ces communes en difficulté, en situation de quasi désert médical, et imposer aux mu-rois des temps de transport pour aller consulter des praticiens.

Vous évoquez une réduction de la valeur de cession, mais sur quelle base ? Celle de France Domaine qui ne correspond pas à la réalité du projet puisque partant sur une estimation maximum ? Nous avons tout comme vous été surpris par cette estimation, puisque nos prévisions se basaient davantage sur une cession aux alentours de 600 à 700 000 €. Je tiens à affirmer que ce projet de prix de cession sera supérieur à 900 000 € et a fait l'objet d'un travail minutieux, en lien avec le cabinet d'avocat SCP DUCROT et Maître Giraudon, avocate spécialisée en urbanisme, qui défend les intérêts de la ville sur plusieurs dossiers complexes.

Il convient de noter également que les futurs acquéreurs seront grevés de charges, ce qui est mentionné dans la délibération, et aussi pour les acquéreurs des locaux de la Maison de Santé, d'une part avec une durée de maintien d'affectation d'une durée minimum de 20 ans, d'autre part avec des redéfinitions tarifaires si les surfaces de planchers n'étaient pas celles du projet initial. Il ne peut s'agir d'un quelconque « cadeau » mais bien d'un projet correspondant à des bases légales, juridiquement validées.

Notre volonté est donc bien de permettre la réalisation de projets correspondant aux aspirations de la population muroise. Empêcher ou retarder ce type de réalisation serait jugé à juste titre négativement par la population.