

Direction des Affaires juridiques  
et des Assemblées

## CONSEIL MUNICIPAL DU 19 SEPTEMBRE 2017

### PROCÈS VERBAL

**Monsieur le Maire** ouvre la séance. Il propose la désignation de Anne AUBIN-SICARD en qualité de **secrétaire de séance** et énonce la liste des **pouvoirs** :

- Françoise RAYNAUD           à     Anne AUBIN-SICARD
- Bernard QUÉNEAU           à     Jean-Michel BARREAU
- Laurence GILLAIZEAU       à     Bruno GUILLOU (*en début de séance*)
- Leczynska MORNAY          à     Franck POTHIER (*en début de séance*)
- Jack M'BETI NOAH           à     Pierre LEFEBVRE
- Laurence DE ENA            à     Patrick DURAND
- Sylvie CHARTIER            à     Joël SOULARD (*en début de séance*)
- Caroline FOUNINI            à     Pierre REGNAULT

Il appelle aux remarques éventuelles sur les procès-verbaux des séances du 2 février et 28 mars 2017 ; ceux-ci sont adoptés à l'unanimité.

**Monsieur le Maire** propose d'approuver le versement d'une subvention au profit de la Fondation de France pour venir en aide aux sinistrés des Antilles, touchés par l'ouragan Irma. Cet ajout d'une délibération est approuvé à l'unanimité.

**Monsieur le Maire** passe à l'examen des points inscrits à l'ordre du jour.

<b>1</b>	<b>CONTRAT DE RURALITE 2017-2020</b>
----------	--------------------------------------

*Rapporteur : Madame Sylvie Durand*

L'Etat a instauré le dispositif « Contrat de ruralité » pour promouvoir les ruralités dynamiques, innovantes et solidaires. Ce dispositif a pour vocation d'accompagner l'émergence et la mise en œuvre de projets sur les territoires, partagés entre l'Etat et les collectivités. Doté de crédits spécifiques de l'Etat chaque année, il doit favoriser la constitution d'un cadre cohérent en matière d'investissements publics.

Chaque contrat doit s'articuler, dans la logique de projet de territoire, autour de 6 volets prédéfinis et peut, sur la base des spécificités locales, être complété par d'autres. Il recense les actions, les calendriers prévisionnels de réalisation et les moyens nécessaires pour les mettre en œuvre. Il propose le développement de projets, dans une logique prospective à moyen terme. Les projets inscrits dans ces contrats peuvent par ailleurs s'appuyer sur les financements de droit commun :

volets territoriaux des contrats de plan État-Région (CPER), dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR), dotation, aides spécifiques.

Le premier dispositif s'étale sur une durée de 4 ans : 2017/2020. Les volets prédéfinis sont les suivants : accès aux services et aux soins, développement de l'attractivité du territoire, revitalisation des bourgs centre, mobilités, transition écologique et énergétique, cohésion sociale.

La Roche-sur-Yon Agglomération a engagé à cette fin une démarche globale et partenariale afin d'envisager ces contrats comme le soutien d'une stratégie de territoire. Elle s'est fondée sur le cadre stratégique représenté par son Projet de Territoire « Ensemble, construisons l'avenir – 2015-2020 ». L'enveloppe annuelle attribuée par l'Etat au territoire de la Communauté d'Agglomération est d'environ 1,2 millions d'euros jusqu'en 2020 et précisément de 1 160 063 € pour 2017. L'ensemble des projets envisagés par La Roche-sur-Yon Agglomération et par les communes sur les 4 ans est intégré au contrat de ruralité, une clause de revoyure étant fixée à mi-parcours. Un suivi annuel de la réalisation des projets est par ailleurs prévu.

La complémentarité a été recherchée avec les 2 autres contrats : Contrat Vendée Territoire et Contrat Territoires-Région.

La Ville de La Roche-sur-Yon a d'ores et déjà délibéré sur le projet qu'elle a identifié au titre du contrat de ruralité pour l'année 2017 (mise en accessibilité de la salle HAXO). Il est prévu de déposer un second dossier d'ici 2020 portant sur la construction d'un nouvel hôtel de ville.

**Joël SOULARD** : « Pourquoi la Ville peut-elle bénéficier du contrat de ruralité ? Est-ce au titre de l'Agglomération ou du Syndicat Yon et Vie ? »

**Monsieur le Maire** : « La gestion du contrat de territorialité et de ruralité a été établie sur l'ensemble des contrats Agglomération-Département-Région et Etat. Une répartition équitable a donc été approuvée par l'ensemble des maires de l'Agglomération.

**Françoise BESSON** : « Je pensais que ce contrat avait pour priorité la protection de l'environnement ou l'agriculture urbaine ? »

**Monsieur le Maire** : « Ces volets figurent effectivement dans ce contrat puisque la réflexion concernant les espaces ruraux fait partie d'une vision globale autour des projets. »

## QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

<b>2</b>	<b>DECISION MODIFICATIVE N° 2 - EXERCICE 2017 - BUDGET PRINCIPAL ET BUDGETS ANNEXES</b>
----------	---

*Rapporteur : Madame Sylvie Durand*

La décision modificative n° 2 permet une modification de la prévision budgétaire en cours d'exercice, en dépenses et en recettes sur le budget principal et les budgets annexes.

Les principaux ajustements concernent :

- Des subventions aux clubs sportifs (154 250 euros), suite aux accessions au niveau supérieur (La Roche Vendée Basket Club, La Roche Vendée Handball),
- Des acquisitions de matériel et des travaux pour la salle omnisports pour accompagner la montée de l'équipe féminine de La Roche Vendée Basket Club en ligue féminine de basket-ball (233 500 euros),
- Des opérations de refinancement d'emprunts (13 101 218 euros),
- Des ajustements comptables de chapitres à chapitres.

**Thierry DE LA CROIX** : « Quel est le lien avec la question n° 39 (attribution de subventions exceptionnelles à des clubs sportifs) car je constate que les montants ne sont pas identiques ? Ces subventions sont-elles prises en compte au budget 2017 ou celui de 2018 ? »

**Sébastien ALLAIN** précise que les montants indiqués dans la délibération n° 39 concernent les deux exercices comptables.

**Joël SOULARD** ajoute que la subvention concernée par la décision modificative fait suite à la montée du club. La délibération n° 39 concerne le nouveau contrat d'objectifs.

## QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

<b>3</b>	<b>AIDE AU LOYER COMMERCIAL</b>
----------	---------------------------------

*Rapporteur : Monsieur Cyril Bréhéret*

Par délibérations en date du 8 décembre 2015 et du 5 juillet 2016, la Ville de La Roche-sur-Yon a acté la mise en place d'un dispositif d'aide au loyer commercial pour soutenir le commerce et a souhaité recourir à l'association Initiative Vendée Centre Océan (IVCO) pour l'instruction et le suivi des dossiers.

Ce dispositif permet d'allouer aux commerçants concernés une subvention de 50 % du loyer (ou du loyer de référence) dans la limite de 400 € la première année et 25 % du loyer (ou du loyer de référence) dans la limite de 250 € la deuxième année. Pour en bénéficier, certains critères sont requis, notamment un bail commercial 3/6/9, une localisation dans le périmètre de référence, l'obtention d'un avis favorable de la commission de validation

Quatre nouvelles demandes d'aide au loyer ont été déposées auprès d' IVCO qui a instruit ces dossiers et les a présentées en commission de validation le 04 juillet 2017. Celle-ci a émis un avis favorable selon les conditions suivantes :

- CGM85, 14 rue Paul Baudry, loyer de 1080 €, Mt mensuel 1<sup>ère</sup> année = 400 €, 2<sup>ème</sup> année = 209 €
  - EL'INE INSTITUT, 159 rue du Général Guérin, loyer de 1250 €, Mt mensuel 1<sup>ère</sup> année = 400 €, 2<sup>ème</sup> année = 250 €
  - LA FEERIE DES PERLES, 3 rue des Halles, loyer de 600 €, Mt mensuel 1<sup>ère</sup> année = 278 €, 2<sup>ème</sup> année = 139 €
  - HOLLYWOOL, 8 rue des Halles, loyer de 780 €, Mt mensuel 1<sup>ère</sup> année = 375 €, 2<sup>ème</sup> année = 187 €
- Il est proposé au Conseil de valider ces montants.

**QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>4</b>	<b>DEPENALISATION DU STATIONNEMENT - FIXATION DES TARIFS</b>
----------	--

*Rapporteur : Monsieur Patrick Durand*

Dans le cadre de la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014, la décentralisation du stationnement payant, qui s'impose à toutes les communes le 1<sup>er</sup> janvier 2018, vise à donner d'avantage de compétences aux collectivités locales pour mettre en œuvre un véritable service public de la mobilité et du stationnement. Ces compétences incluent la définition de la stratégie en matière de tarification, une meilleure incitation au paiement dans le but, in fine, d'obtenir une meilleure rotation des véhicules en stationnement.

Pour cela, le système passe d'une organisation pénale identique sur l'ensemble du territoire et ne tenant donc pas compte des spécificités locales, à une organisation décentralisée et dépenalisée.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'usager devra s'acquitter d'une redevance d'utilisation du domaine public, dénommée redevance de stationnement.

La loi prévoit que l'usager s'acquitte de cette redevance :

- soit au réel si le paiement est effectué dès le début du stationnement et pour toute sa durée
- soit selon un tarif forfaitaire, après le stationnement, sous la forme d'un Forfait Post Stationnement (FPS) à régler dans les 3 mois

Le Conseil est appelé à fixer le montant des redevances, celui du FPS et les modalités de gestion de ce nouveau système

**QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>5</b>	<b>TARIFS DE LA TAXE LOCALE SUR LA PUBLICITE EXTERIEURE POUR L'ANNEE 2018 - REFORMATION PARTIELLE</b>
----------	---

*Rapporteur : Madame Sylvie Durand*

Par délibération du 27 juin 2017, le Conseil municipal a fixé pour l'année 2018 les tarifs de la taxe locale sur la publicité extérieure (TLPE). Suite à la réception de cette décision, les services préfectoraux ont appelé l'attention de la Ville sur l'erreur relevée pour les tarifs relatifs aux dispositifs publicitaires et pré-enseignes à affichage numérique de moins de 50 m<sup>2</sup>.

En effet, au regard des dispositions de l'article L2333-9-B du code général des collectivités territoriales (CGCT) qui énumère les tarifs maximaux applicables par les communes ou établissements publics de coopération intercommunale en matière de TLPE, révisés annuellement dans une proportion égale au taux de croissance de l'indice des prix à la consommation (L2333-12 du CGCT), le tarif légal maximal est de 61,80 € pour les supports de moins de 50 m<sup>2</sup>.

Or, le tarif fixé par la délibération du 27 juin 2017 pour cette catégorie s'élève à 62 €. Il convient donc de procéder à une réformation partielle de la délibération n° 7 du 27 juin 2017, en précisant que ce tarif est fixé à 61,80 €.

**Guy BATIO**T rappelle que la diminution de la publicité sur l'espace public participe également à la protection de l'environnement car certaines d'entre-elles le polluent réellement.

**Anne AUBIN-SICARD** précise que, depuis 2014, 44 % des panneaux publicitaires ont été supprimés sur le territoire de la ville. Tout ne peut pas être interdit mais il convient de réduire la pollution visuelle.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>6</b>	<b>INDEMNITES DE FONCTION DES ELUS</b>
----------	--

*Rapporteur : Madame Sylvie Durand*

Il est proposé de mettre à jour le tableau des indemnités de fonction des membres du Conseil municipal compte-tenu de l'absence temporaire de Madame Laurence DE ENA.

**Monsieur le Maire** précise que L. DE ENA, en mission professionnelle à LA REUNION, a souhaité renoncer temporairement à ses indemnités de fonction, dans un souci de transparence. Elle s'informe cependant des dossiers dont elle a la charge dans le cadre de sa délégation.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>7</b>	<b>SUPPRESSION DE L'AVANCEE COUVERTE DU LOCAL SIS 24 RUE DES HALLES - PROTOCOLE TRANSACTIONNEL AVEC MADAME BERCIER</b>
----------	--

*Rapporteur : Monsieur Franck Pothier*

Dans le cadre du projet global de requalification du quartier des Halles, la Ville de La Roche-sur-Yon a décidé de valoriser le bâti d'un ensemble de rues commerçantes en rendant à celles-ci les largeurs et perspectives initiales. Dans ce cadre, des discussions ont été engagées avec les propriétaires et exploitants concernés pour la suppression d'avancées couvertes. Le commerce « Les 4 Saisons », exploité par Monsieur BOUCARD, locataire du local commercial et propriétaire de l'avancée couverte sis 24 rue des Halles, est concerné. Monsieur BOUCARD a reçu un courrier émanant de la Ville le 24 novembre 2016, mettant fin à compter du 31 décembre 2016 à l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public par l'avancée couverte. Madame BERCIER, propriétaire du local commercial, a été destinataire d'une copie dudit courrier. Des échanges ont dès lors eu lieu entre les parties dans le cadre de la démarche d'accompagnement que la Ville a souhaité mettre en place. De la discussion qui s'est instaurée entre les parties et afin de prévenir tout litige relatif à la mise en œuvre de l'injonction de la Ville de supprimer l'avancée couverte, il a été décidé de conclure le présent protocole transactionnel. Madame BERCIER, en accord avec son locataire Monsieur BOUCARD, assurera la

prise en charge financière relative à la suppression de l'avancée couverte et à la reconstruction de la façade commerciale.

La Ville versera à Madame BERCIER une indemnité de 8 000 euros. Le Conseil est appelé à approuver la conclusion de ce protocole transactionnel.

**Martine CHANTECAILLE** fait l'intervention suivante :

« Nous voterons bien entendu cette délibération. Néanmoins, nous tenons à exprimer notre inquiétude concernant les commerces en centre-ville et notamment dans le quartier des Halles. Nous savons que la question est complexe et nous n'avons pas l'intention de vous en imputer la responsabilité unique. Toutefois, cette difficulté doit à notre sens décupler l'attention portée aux commerçants et la pose de vitrines fictives ne compensera pas ce manque.

De plus, comme cela a pu être relayé par la presse, certains commerçants des Halles, telle la boulangerie par exemple, ont décidé de fermer car vous avez pris la décision d'ouvrir le dimanche matin et la mairie ne semble pas avoir entendu les revendications de ces commerçants pendant un an. Malheureusement, ce temps paraît très long, d'autant que le chiffre d'affaires des commerçants était en hausse de 20 %. Il y avait donc certainement un temps de concertation à exploiter durant cette période pour avancer vers une solution plus positive, à la fois pour les commerçants et pour les Yonnais. Nous regrettons ce choix et souhaitons que ce genre de décision se fasse de manière plus concertée à l'avenir et davantage en amont. »

**Monsieur le Maire** se veut rassurant : tous les espaces libres seront occupés aux Halles, beaucoup de commerçants attendant que les travaux soient réalisés pour utiliser les locaux qui leur sont fléchés. Il appelle à recouper les sources d'information pour avoir une juste idée de la situation, la presse seule ne détenant pas toutes les données d'une situation aussi complexe. Il rappelle que les équipes techniques de la Ville travaillent au quotidien pour soutenir au mieux les commerçants pendant les travaux.

Concernant les aménagements rues Paul Baudry et des Halles, il précise qu'une programmation d'intervention de VEOLIA sur les réseaux a justifié un retard des aménagements dans le but de ne pas y revenir et créer deux périodes de chantiers plutôt qu'une seule.

Quant à l'ouverture du marché le dimanche, ce n'est pas cette décision qui a incité au départ de certains commerçants car rien n'empêchait de poursuivre une activité en dehors de l'espace intérieur. Il précise que certains d'entre eux ont saisi l'opportunité, comprenant qu'à terme ils disposeront d'un espace plus visible que celui du marché actuel.

Il estime normal qu'une telle modification dans la physionomie d'un quartier puisse apporter des points de friction, des modifications des habitudes et des méthodes. Il ne doute absolument pas d'un retour au calme lorsque l'ensemble des travaux sera arrivé à son terme.

## QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

<b>8</b>	<b>REHABILITATION DES BATIMENTS DU PARVIS DES HALLES - AUTORISATION DE SIGNATURE DES MARCHES DE TRAVAUX</b>
----------	---

*Rapporteur : Madame Sylvie Durand*

Lors de sa séance du 27 juin 2017, le Conseil municipal a été saisi pour autoriser la signature des marchés de travaux dans le cadre du projet de réhabilitation des bâtiments du parvis des Halles. Lors de cette séance les lots n° 4, 6, 7, 8, 9, 10, 14 et 15 n'ont pas pu être présentés. Ceux-ci ont fait l'objet d'une déclaration sans suite pour motif d'intérêt général du fait d'absence d'offre ou d'absence de concurrence, et une deuxième procédure d'appel d'offres a été engagée afin de permettre d'attribuer ces marchés.

Suite à leur attribution par la Commission d'Appel d'Offres du 11 septembre 2017, la présente délibération porte sur l'autorisation de signature des marchés.

**Joël SOULARD** se dit inquiet quant au déroulé des travaux des bâtiments puisque le marché a déjà été relancé trois fois pour partie et qu'il reste trois lots à attribuer. Par ailleurs, il constate des dépassements notables et des surcoûts importants. Il s'interroge quant à la justesse des estimations. Il espère que les difficultés à trouver des entreprises se résoudront rapidement et n'entraveront pas trop le déroulement du chantier.

**Sylvie DURAND** indique que sur la globalité des travaux, l'estimation est en deçà du prévisible. Quant aux dépassements pour certains lots, elle note que les tarifs ont tendance à augmenter effectivement.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>9</b>	<b>MARCHE GEOMETRE / GEOTECHNIQUE / GEODETECTION - GROUPEMENT DE COMMANDES</b>
----------	--

*Rapporteur : Madame Sylvie Durand*

Afin de disposer d'accords-cadres pour la réalisation de levés topographiques, essais géotechniques et géodétection des réseaux, La Roche-sur-Yon Agglomération, la Ville de La Roche-sur-Yon, les Commune de Aubigny - Les Clouzeaux, Dompierre-sur-Yon, Fougeré, La Chaize-le-Vicomte, La Ferrière, Mouilleron-le-Captif, Rives de l'Yon, Le Tablier, Venansault et Thorigny, ont décidé de constituer un groupement de commandes, conformément à l'article 28 de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

Il est proposé au Conseil d'approuver la convention de groupement et d'autoriser le coordonnateur (La Roche-sur-Yon Agglomération) à signer les accords cadres à intervenir.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>10</b>	<b>MARCHES DE TRAVAUX, FOURNITURES, OU SERVICES - MODIFICATIONS</b>
-----------	---

*Rapporteur : Madame Sylvie Durand*

Le Conseil municipal est appelé à délibérer pour autoriser la signature d'avenants relatifs aux opérations de construction du groupe scolaire Pont Boileau et d'aménagement des espaces publics du quartier des Halles, ainsi que sur la modification de la délibération du 27 juin 2017 sur l'attribution des marchés de travaux relatifs à la construction d'un dojo et de locaux dédiés aux acteurs sportifs et associatifs.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>11</b>	<b>MISE EN OEUVRE DES ATELIERS ET CHANTIERS D'INSERTION - CONVENTION ENTRE L'ETAT, LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA VENDEE, POLE EMPLOI ET LA VILLE</b>
-----------	---

*Rapporteur : Madame Sylvie Durand*

Cette convention triennale 2017/2019 reconnaît à la Ville de La Roche-sur-Yon la capacité à porter des Ateliers et Chantiers d'Insertion, autorise le recrutement annuel de 18 équivalent temps plein salariés en insertion et détermine le montant prévisionnel du cofinancement Etat/Département de ces postes à hauteur de 353 790 € pour l'année 2017.

La Ville de La Roche-sur-Yon s'engage à mobiliser les moyens nécessaires pour encadrer et accompagner ces salariés en démarche d'accès à l'emploi.

Il est proposé d'approuver la conclusion de cette convention.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>12</b>	<b>STRATEGIE D'AMENAGEMENT DU CENTRE VILLE ILOT PIOBETTA - CLOTURE DE LA PROCEDURE DE CONSULTATION DE PROMOTEUR - DESIGNATION DU LAUREAT</b>
-----------	--

*Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah*

Par délibération en date du 22 septembre 2015, le Conseil municipal a approuvé le lancement d'une procédure visant à choisir un opérateur chargé d'assurer l'aménagement du site Piobetta sur la base

d'éléments programmatiques permettant de renforcer l'animation nocturne et le week-end du centre ville en accueillant des activités telles que :

- cinéma,
- espace forme et de bien être,
- loisirs sportifs,
- espace de restauration,
- un parking public.

A l'issue de cette procédure, le Conseil municipal est appelé à déclarer la société GIBOIRE comme lauréat de la procédure de dialogue compétitif.

**Thierry DE LA CROIX :**

« Je n'interviendrai pas sur l'architecture, cela relève du goût de chacun. Cependant, j'aimerais savoir pourquoi cette délibération passe en séance aujourd'hui puisque ce projet n'est pas faisable en l'état. Pourquoi ? D'une part, le bâtiment qui descend sur le boulevard Foch a été classé comme remarquable et, d'autre part, le règlement de l'AVAP interdit la démolition sauf certaines exceptions. Or ce règlement n'a pas été modifié. Je trouve donc étrange que nous devions modifier le règlement de l'AVAP sous prétexte que nous avons un projet et que l'on nous présente un dossier avant même qu'il soit réalisable.

S'agissant du bâtiment Foch en lui-même, et plus précisément du percement de fenêtres ou de portes sur le côté de la place Napoléon, je m'interroge sur l'attitude des Bâtiments de France, puisqu'il était interdit de tout faire à une époque. Néanmoins, je constate aujourd'hui qu'il est désormais possible de modifier des bâtiments remarquables, ce qui signifie qu'ils ne seront plus comme avant.

Sur le plan économique enfin, nous sommes obligés de démolir le bâtiment situé sur le boulevard Foch pour réaliser cent places de parking, ce qui génère des coûts excessifs. C'est pour cette raison que nous voterons contre cette délibération, non pas parce que le projet nous déplaît mais parce qu'il comporte beaucoup trop d'incertitudes et de curiosités. Encore une fois, vous nous demandez de voter une délibération sur un projet qui ne peut être réalisé en l'état, sauf à déroger au règlement, lequel n'a pas été modifié. »

**Guy BATIOU :**

« Nous constatons avec satisfaction que cette partie de la place participe à l'animation du centre-ville, car vous n'étiez pas prêts à développer ce secteur lorsque nous échangeons sur ce sujet il y a encore deux ou trois ans. D'autre part, nous prenons acte de la présence du cinéma Le Concorde et sommes ravis que cette proposition soit reprise aujourd'hui. Toutefois, il reste le problème de l'AVAP que Monsieur De La Croix vient d'évoquer, et sur lequel nous avons voté une délibération le 27 juin dernier. En effet, la photo du bâtiment situé sur le boulevard Foch qui nous est présenté dans la délibération d'aujourd'hui, présente une façade démolie et une façade modifiée. Or ce visuel ne nous a pas été présenté en commission et l'on nous demande ce soir de voter cette délibération. Certes, je sais que l'AVAP prévoyait une adaptation possible des façades. Pour autant, il est tout de même surprenant que cette AVAP, qui nous a été présentée et vendue comme un garde-fou pour protéger notre beau patrimoine, soit modifiée moins de six mois après son adoption dès la première demande d'un promoteur. Voilà ce que je tenais à souligner, indépendamment de la qualité du projet en lui-même. »

**Françoise BESSON :**

« Je viens moi aussi de découvrir ce projet et j'aimerais faire quelques remarques. La première concerne le logement, et plus précisément les logements de luxe que vous venez d'évoquer. A ce propos, je pense qu'il serait bien que ce projet comporte aussi des logements sociaux en centre-ville car certaines familles ne possèdent pas de voitures pour se déplacer. D'autre part, comme je trouve ce bâtiment très minéral, j'aimerais savoir si le projet prévoit de mettre un peu de verdure dans la petite cour intérieure. S'agissant des toitures et des terrasses enfin, avez-vous envisagé de mettre des ruches, puisque nous savons que les abeilles participent elles aussi à la biodiversité. »

**Joël SOULARD :**

« Monsieur le Maire. Le groupe des élus socialistes et apparentés ne s'opposera pas à cette délibération. En revanche, nous ne voterons pas non plus favorablement. Pourquoi ?

Il vous a fallu trois longues années avec votre équipe pour arriver à cette délibération, depuis le 25 juin 2014, alors qu'elle n'est en fait que le début du projet Piobetta. En effet, il faudra maintenant à Giboire le temps d'obtenir le permis de construire, sachant qu'il devrait le déposer au mois de mars, et qu'il faudra aussi compter le temps d'instruction. Il faudra également le temps de trouver des investisseurs, même si Monsieur Abdallah est très confiant. A ce propos d'ailleurs, je rappelle que ce

n'est pas la Ville qui les trouvera, mais Giboire. De plus, la part de la Ville d'un montant de 5.2 millions HT, représentant 20 % du budget global, ne suffira pas à elle seule à démarrer les travaux, puisque ce genre d'opération commence dès qu'un investisseur a vendu un peu plus de 50 % de surface. Il faudra ensuite réaliser les travaux. Bref, comme nous le voyons, ce dossier est encore loin d'être clôturé.

Vous avez donc pris trois ans pour réaliser ce nouveau projet. Quelles en sont les nouveautés ? Tout d'abord, il comporte cent places de parking public, alors que nous en avions prévu 180. Cela est un peu étonnant alors même, Monsieur le Maire, que vous ne cessez de regretter la non-réalisation d'un parking souterrain de 1 000 places sous la place Napoléon, comme vous n'avez cessé de le rappeler dans les différentes réunions de quartier. Vous aviez là l'occasion de réparer ce que vous qualifiez d'erreur historique, puisque vous ne réalisez que cent places pour un coût de 2.5 millions HT, soit 25 000 euros la place. Ce chiffre ne nous surprend pas puisque nous avons évalué ce prix à 20 000 euros.

Par ailleurs, je citerais simplement Monsieur Porté qui, le 25 juin 2014, faisait cette réflexion : « ce projet de 180 places de parking aurait coûté 3 millions d'euros, ce qui pose forcément question ». Or cela ne nous pose aucune question.

Si le programme prévoit 73 logements privés, nous sommes loin du potentiel qu'un tel site de centre-ville pourrait offrir. En effet, l'absence de logements sociaux dans cette opération montre une nouvelle fois votre volonté de réserver l'hyper-centre à une certaine catégorie de citoyens. Tous les discours sur la nécessité de réduire les flux d'automobiles et sur l'obligation de préserver les fonciers agricoles et naturels, n'auront de valeur que si nous acceptons de densifier notre centre-ville en construisant des logements accessibles à toutes les catégories de population.

L'implantation d'une résidence-services pour les étudiants peut, il est vrai, être séduisante. Toutefois, les termes employés à la fois en commission et ce soir par Monsieur Abdallah la qualifient plutôt de résidence hôtelière. Nous craignons par conséquent que le modèle économique choisi soit peu adapté à la population étudiante de notre ville, sauf une nouvelle fois à réserver l'accès à la catégorie la plus élevée d'entre eux. De plus, cette résidence sera en concurrence directe avec l'offre hôtelière classique présente sur la ville.

Si dans notre projet, seul le coût du parking était à la charge de la Ville, les 3.2 millions HT d'investissement du vôtre, prévus pour les murs du cinéma – auxquels il faudra rajouter pas moins de 2 millions d'euros pour l'aménagement intérieur –, sont une nouvelle dépense que vous n'aviez pas intégrée dans votre programme. Or ce n'est pas tant le fait de réaliser un nouveau Concorde qui est discutable, mais plutôt l'historique de cette prise de décision. Dès le début en effet, vous avez affirmé votre volonté d'implanter un cinéma géré par le secteur privé sur le site de Piobetta. A plusieurs reprises, nous vous avons alerté en conseil municipal contre ce choix d'une concurrence entre cinémas, laquelle pouvait s'avérer mortelle pour Le Concorde. D'ailleurs, la mobilisation de citoyens qui regroupait Les Amis du Concorde dans une association, ainsi que l'impossibilité pour le seul promoteur restant, Giboire, de trouver un investisseur privé susceptible de s'engager dans ce projet, vous ont fait revoir votre copie et vous ont fait engager la Ville dans une opération, certes séduisante, mais tout de même coûteuse et peut-être aussi risquée. N'était-il pas plus urgent de tout mettre en œuvre pour stabiliser le fonctionnement du Concorde ? En effet, même si la fréquentation ne cesse de progresser, rien n'est acquis et tout reste fragile. Il ne faudrait pas qu'un nouvel équipement, aussi beau soit-il, ne vienne, par son dimensionnement, quatre salles au lieu de deux, remettre l'avenir du Concorde en cause. D'ailleurs, nous resterons bien évidemment vigilants à ce que la gestion du Concorde reste bien publique dans ce nouvel équipement et que l'avenir de l'EPCCCY ne soit pas remis en question.

D'autre part – et j'en dirai très peu puisque nous en reparlerons lors de la prochaine séance et que mes collègues viennent d'en parler –, il est vrai que ce qui se passe avec l'AVAP est relativement cocasse. Je rappelle tout de même que cet outil vous différenciait de ce que nous avons réalisé auparavant. En effet, comme vous avez estimé que notre charte architecturale n'était pas suffisamment protectrice des bâtiments historiques, vous avez créé cette AVAP. Nous avons à notre tour critiqué cette AVAP sur d'autres points, notamment sur la possibilité de construire qui n'existait plus dans certains secteurs. Or si l'enjeu de cette AVAP consistait justement à préserver le patrimoine historique, nous constatons aujourd'hui que vous envisagez de démolir une partie du bâtiment et d'en modifier sa façade dès le premier dossier. De plus, nous savons depuis tout temps que les règles changent lorsque l'on change d'ABF et que ce genre de pouvoir est toujours assez surprenant.



S'agissant du prix du bâtiment enfin, l'estimation initiale de 1.2 million a été réévaluée à 1.5 million, en raison d'un désamiantage plus coûteux. Toutefois, le fait que cette estimation soit supérieure n'est pas dû à une hausse de la valeur du bâtiment, mais plutôt à une baisse, compte tenu des travaux de démolition. A ce propos d'ailleurs, et sans vouloir rentrer dans la polémique, je rappelle que l'on nous avait accusés de brader le patrimoine municipal lorsque nous le vendions à 800 000 euros, avec le désamiantage ! Or vous vous apercevez aujourd'hui que l'estimation du Domaine était juste, et qu'elle correspond quasiment à votre estimation actuelle en comptant la charge de démolition. »

**Anita CHARRIEAU :**

« Nous ne voterons pas cette délibération, sachant que je maintiens les propos que j'avais tenus en 2014 sur le dossier précédent concernant Virgil. Sur le plan financier par ailleurs, je constate que le Conseil départemental est gagnant puisqu'il s'est débarrassé de ce dossier épineux en raison de l'importance des travaux. Il a effectivement confié ce bâtiment à la collectivité, qui se retrouve obligée de s'en charger aujourd'hui. D'autre part, que nous ayons opté pour le choix de Monsieur Regnault et de son équipe avant 2014 avec Virgil, ou que l'on opte aujourd'hui pour le vôtre avec Giboire, les choses restent en l'état au niveau du partenariat public-privé, puisque le public continue de payer et que le privé va, quant à lui, réaliser des bénéfices. Par conséquent, nous voterons contre cette délibération. »

**Malik ABDALLAH :**

« En ce qui concerne le prix, vous aviez effectivement prévu de vendre ce foncier à 800 000 euros au lieu de 1.2 million. Toutefois, nous avons choisi de le vendre à 1.5 million car nous avons préféré faire l'impasse sur les 1.5 million de démolition et de désamiantage. Sans cette question d'amiante, nous l'aurions vendu 1.5 million. D'autre part, nous nous serions retrouvés avec une friche en plein centre-ville si la puissance publique n'était pas intervenue. D'ailleurs, si vous aviez été jusqu'au bout de votre projet, soit vous auriez payé 1.5 million soit vous auriez eu cette friche pendant une dizaine d'année. De notre côté, nous avons préféré retravailler ce dossier, ce qui de fait nous a amené à adapter notre projet.

Pour ce qui est de l'AVAP, nous avons déjà eu ce débat en commission. Je rappelle en effet que cet outil de protection du patrimoine nous a permis de travailler en parallèle sur le projet Piobetta. D'ailleurs, Monsieur Soulard, je vous trouve osé d'ironiser sur l'AVAP, et notamment sur la démolition du bâtiment, surtout lorsqu'on connaît le projet que vous aviez proposé à l'époque, avec la démolition totale des toitures et de l'intérieur de cet édifice. En clair, il restait uniquement la façade.

Nous lançons donc aujourd'hui une modification de l'AVAP sur plusieurs points, dont la démolition du bâtiment qui, je le rappelle, se trouve en retrait de la place Napoléon et que l'ABF nous avait conseillé de ne pas identifier. Au début du projet d'ailleurs, nous n'avions pas encore reçu de propositions de promoteur sur le plan architectural et nous souhaitions simplement le sauvegarder. Entre-temps, l'ensemble des architectes et l'ABF nous ont convaincus qu'il fallait démolir ce bâtiment, alors que nous élaborions l'AVAP. L'ABF précise même dans le compte rendu de la dernière commission de l'AVAP que ce bâtiment a été construit à une époque postérieure de celle du bâtiment situé place Napoléon, qu'il n'était pas d'époque et qu'il était considéré comme un bâtiment pastiche. Voilà les mots exacts de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'autre part, j'ajoute que ce bâtiment n'a pas de continuité sur la rue Foch. De plus, comme nous avons souhaité le modifier et que nous ne pouvions le faire car il fallait attendre une modification de l'AVAP, nous avons décidé de lancer cette modification, sachant qu'elle sera effectuée avant de déposer le permis de construire. De fait, cette délibération ne vous demande pas d'approuver le projet définitif, mais de délibérer sur le lauréat et d'accepter la vente du bâtiment. Sachez également que l'architecture actuelle sera quelque peu modifiée à la marge. En effet, si l'ABF autorise des ouvertures un peu plus importantes que prévues sur la place Napoléon, il n'autorise pas d'en avoir à tous les endroits du bâtiment. C'est pour cette raison qu'un travail va être engagé entre l'architecte du promoteur et l'architecte des bâtiments de France.

S'agissant du coût que vous jugez excessif, je rappelle que les murs du cinéma représentent un budget de 3.8 millions d'euros et que le parking revient à 3 millions d'euros, ce qui fait un total de 6.8 millions. Sachant que nous bénéficions d'une subvention de 660 000 euros grâce au contrat Vendée Territoire, et que nous disposons d'un avis des Domaines de 200 000 euros pour Le Concorde – dont le bâtiment sera vendu pour réaliser un projet privé lorsque le cinéma sera déplacé –, il restera 6 millions d'euros à la charge de la Ville. Je mets pour l'instant de côté

l'aménagement intérieur du Concorde, puisque nous avons des rendez-vous cette semaine pour obtenir des subventions.

Si l'on compare ce projet avec celui de l'ancienne municipalité, je rappelle que celui-ci prévoyait l'achat d'un parking de 180 places pour 3.3 millions d'euros TTC, dont une partie était mutualisée avec des logements sociaux. Au final, 140 places auraient été dédiées au parking public. De plus, il s'agissait d'un tarif brut qui ne comprenait pas l'aménagement intérieur que vous aviez estimé à 500 000 euros. Bref, les coûts sont relativement similaires aux vôtres, avec une place de parking à 25 000 euros tout compris. Je rappelle également que nous réalisons un parking d'une centaine de places, que nous en rajoutons une centaine au parking des Halles et que nous avons créé un autre parking d'une quarantaine de places derrière le CYEL, sans parler de la création de cent places supplémentaires dans le quartier de la gare. Au final donc, nous disposerons ainsi d'une offre complémentaire adaptée. Dans le même temps, nous sommes en train d'imaginer des parkings souterrains aux entrées de ville et à l'entrée du centre-ville de manière cohérente, de sorte que chaque entrée de ville possède son propre parking.

En définitive, le coût de votre projet s'élevait à 5.5 millions d'euros et le nôtre se chiffre aujourd'hui à 6 millions d'euros. De plus, qu'il s'agisse aussi bien d'architecture que de programmation, notre projet compte 173 logements, alors que le vôtre n'en comptait que 79, et nous proposons 2 800 m<sup>2</sup> d'activités commerciales, alors que vous n'en proposiez que 2 000, sans oublier que nous y ajoutons un cinéma, un spa et une salle de sport, ainsi qu'un restaurant et un *coffee-shop*. Nous n'avons donc aucune raison de rougir de ramener des activités dans notre centre-ville car c'est bien la diversité de celles-ci qui nous permettra de remplir notre rôle de chef-lieu de département et de vitalité de notre centre, en complémentarité de la rue Clemenceau et du quartier des Halles.

S'agissant des visuels, je rappelle qu'ils vous ont été présentés en commission, hormis la photo que je viens de vous montrer sur la place Napoléon car nous ne l'avons pas encore. En revanche, toutes les autres vous ont bien été présentées.

En ce qui concerne les logements sociaux, nous avons effectivement décidé de ne pas en réaliser à cet endroit car nous voulons mettre en place une mixité sociale sur l'ensemble du centre-ville et de la ville. Nous allons d'ailleurs passer une délibération tout à l'heure sur un projet immobilier qui intégrera des logements sociaux. Nous avons en effet validé un projet avec Vendée Habitat pour réaliser 84 logements sociaux au niveau de l'ancienne résidence Tapon, sans compter les 30 autres qui seront réalisés à côté de l'EHPAD et les 30 du quartier Saint-André. Enfin, nous avons également d'autres projets avec d'autres bailleurs pour construire des logements sociaux.

Certes, nous n'intégrons pas des logements sociaux dans toutes les opérations publiques d'envergure. Pour autant, cela ne signifie pas non plus que nous n'allons pas en faire. D'ailleurs, comme le prétend Monsieur Regnault, l'AVAP ne dit pas que nous ne voulons pas en réaliser. Bien au contraire, nous souhaitons construire des logements sociaux, mais de manière beaucoup plus diversifiée et dans le cadre d'une mixité, à la fois entre la ville et ses territoires et l'intérieur de la ville en elle-même.

Pour ce qui est des investissements enfin, le groupe Giboire a également été choisi car il engage des fonds propres pour la pré-commercialisation. Cela signifie que nous n'avons pas à attendre 50 % de pré-commercialisation pour lancer le projet. De plus, comme nous avons également des repreneurs pour l'ensemble des commerces, nous sommes déjà à plus de 50 % de logements pré-vendus. »

**Joël SOULARD :**

« Il est normal que vous défendiez votre projet et que vous en soyez fier. Cependant, je ne supporte pas que vous alliez chercher de faux arguments et que vous me teniez des propos que je n'ai pas tenus. En effet, je n'ai jamais critiqué le coût des places de parking. J'ai simplement dit que vous les paieriez 25 000 euros, alors que nous les aurions payés 20 000 car elles n'étaient pas aménagées. J'ai uniquement cité Monsieur Porté qui faisait remarquer que ce coût était extravagant. De la même façon, vous ne pouvez pas dire que nous n'avons pas prévu de réaliser 180 emplacements. Vous avez décidé d'en construire cent, et cela est votre choix. C'est tout.

Concernant les logements sociaux, vous confirmez là aussi ce que j'ai dit dans mon intervention. J'ai simplement déclaré que vous refusiez de réaliser du logement social dans l'hyper-centre. Autrement dit, le débat est exactement le même que celui du cours Henri IV. »

**Luc BOUARD :**

« Vous pouvez utiliser tous les arguments que vous souhaitez, mais pas celui-ci, puisque le bâtiment qui intégrera des logements sociaux sera situé quelques dizaines de mètres plus bas sur la rue Foch. De plus, il existe d'autres projets de logements au sein du Pentagone, dont des logements sociaux. »

**Guy BATIOU :**

« Il est inutile de polémiquer sur ce sujet. Il n'y a pas de logements sociaux à cet endroit et chacun en tire les conclusions qu'il souhaite. Par ailleurs, j'aimerais revenir sur un autre patrimoine, celui de la langue française, puisque nous aurons un magasin *Athlèt foot*, un *coffee-shop* et un centre de *fitness*. Heureusement que le mot « restaurant » se lit ans les deux langues ! »

**Madame HAREL :**

« J'aimerais revenir sur la résidence hôtelière, dont vous avez dit qu'elle pourrait aussi bien recevoir des étudiants que des chefs d'entreprise. Or, comme ces deux populations ne disposent pas forcément des mêmes budgets, je voudrais en connaître davantage à propos de cette résidence. »

**Malik ABDALLAH :**

« Je rappelle qu'il s'agit d'une résidence-services, et qu'elle sera d'ailleurs certainement gérée en copropriété. Elle concernera aussi bien des étudiants qui viennent passer des concours, que des salariés ou des chefs d'entreprise. Chacun pourra réserver une chambre comme dans les résidences *Appart city*, qui manquent véritablement dans le centre-ville. Il ne s'agira donc pas d'un hôtel, mais de chambres équipées d'un petit espace de cuisine, dans lesquelles il sera possible de rester aussi bien une journée qu'une semaine. »

**Luc BOUARD :**

Je voudrais tout d'abord remercier Monsieur Abdallah pour la qualité de sa présentation et des arguments avancés. J'aimerais également préciser qu'il s'agit d'un projet ambitieux et coûteux, et que si cet investissement concerne aussi bien la ville que l'agglomération, il concerne aussi l'ensemble de la Vendée au sens large. Par ailleurs, Monsieur Soulard, je n'ai jamais dit que je souhaitais avoir un cinéma avec des investissements privés. Au contraire, j'ai toujours dit que je n'avais aucune religion sur le sujet et que j'étudiais toutes les solutions. Toutefois, suite à l'ensemble des réunions que nous avons tenues avec les personnes concernées, notre majorité a considéré qu'il existait un autre type de développement pour Le Concorde, avec une vulgarisation de l'art cinématographique pour les Yonnais. Je ne regrette donc absolument pas cette décision, d'autant qu'il s'agit d'un projet magnifique pour l'agglomération et que les Yonnais pourront bénéficier d'une véritable proposition cinématographique. De plus, ce cinéma sera complémentaire du Cinéville, sachant que ces deux structures ont déjà l'habitude de travailler ensemble. Cela est assez extraordinaire.

En ce qui concerne l'ABF et l'AVAP, je rappelle que si l'AVAP existe pour fixer des règles, elle existe aussi pour s'adapter. Si tel n'était pas le cas, nous rentrerions dans un projet complètement figé *ad vitam aeternam*, ce que nous ne voulons pas. En effet, lorsque l'intérêt public nécessite de modifier les règles, il faut être suffisamment intelligent et intuitif pour le faire. Je me rappelle d'ailleurs que Monsieur Soulard critiquait lui-même le fait que l'AVAP était totalement inflexible et qu'elle ne permettait pas d'adaptations. Vous constatez aujourd'hui que cela est possible, après avoir été instruite et délibérée en commission.

Plus généralement, je suis persuadé que ce projet redynamisera encore plus le centre-ville et qu'il s'intégrera complètement dans la vision globale et active du Pentagone yonnais. Le premier pavé posé par Monsieur Regnault était celui de la place Napoléon. Il se complète aujourd'hui avec d'autres pavés qui donneront une réelle activité et une véritable vie à La Roche-sur-Yon et à son cœur de ville, et il devenait urgent de le faire. Autrement dit, nous vous proposons une vision globale. »

**QUESTION ADOPTÉE PAR :**

**35 voix POUR**

**2 voix CONTRE : Monsieur Thierry De La Croix, Madame Anita Charrieau**

**8 ABSTENTION(S) : Monsieur Pierre Régnauld, Monsieur Guy Batiot, Madame Françoise Besson, Madame Martine Chantecaille, Madame Caroline Founini, Monsieur Joël Soulard, Madame Sylvie Chartier, Madame Audrey Harel**

*Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah*

Situé en limite du quartier ANRU, le secteur Sully / Trois Ponts / Ladoumègue constitue un secteur de 14, 5 hectares à fort enjeu pour le développement du territoire de la Ville de La Roche-sur-Yon (enjeux de requalification de la « friche Sully », de requalification des espaces publics, d'évolution du tissu urbain).

Ces différents enjeux nécessitent une maîtrise des projets à venir au sein de ce périmètre.

Ainsi, il est proposé d'instaurer, sur ledit secteur, un périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement qui permettra à la collectivité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet.

**Guy BATIOU :**

« Il est extrêmement important de s'intéresser à ce quartier qui a déjà connu certains problèmes auparavant. Par conséquent, il est indispensable de réaliser cette opération. J'insisterai également sur la présence des trois ponts, puisque la circulation de ce secteur est véritablement problématique, en particulier pour les vélos. En ce qui concerne la création d'une nouvelle salle de sports, s'agira-t-il de démolir l'ancienne pour en créer une autre ou faudra-t-il la réhabiliter ? Il faudra trouver l'équilibre entre une nécessaire rénovation et une construction nouvelle, notamment en termes de coûts. »

**Françoise BESSON** souhaite savoir comment le Conseil des Sages a été associé à la réflexion puisqu'il était venu présenter ses propositions en juin dernier.

**Joël SOULARD** estime ces perspectives intéressantes ; pour autant, il ne faudrait pas qu'on puisse penser que la salle de sport sera détruite pour construire des logements. »

**Malik ABDALLAH :**

« Il s'agit là d'un schéma de principe nous permettant de nous positionner sur un changement d'activités de cette zone. Nous devons réfléchir à un premier exemple de manière à ne s'interdire aucun projet. D'autre part, l'idée de ce projet consiste aussi à avoir une continuité avec l'ANRU et ce sur plusieurs niveaux. Premièrement, nous souhaitons valoriser les deux entrées de ville comme nous l'avons fait sur le boulevard Branly. Nous aimerions en effet créer un boulevard avec deux entrées de ville pour permettre le passage de bus en site propre et la circulation de vélos. Deuxièmement, nous aimerions supprimer le rond-point des trois ponts de sorte à créer une continuité avec un des boulevards. Cette voie pourrait être équipée de feux tricolores ou de « cédez le passage », ce qui permettra de sécuriser cette entrée de ville.

D'autre part, cet aménagement permettra d'amener des continuités piétonnes sur l'ensemble du site, ce qui n'existe pas encore aujourd'hui à côté du stade Ladoumègue. Autrement dit, nous souhaiterions que ce site devienne totalement ouvert et qu'il soit axé sur le sport et les loisirs. S'agissant du Conseil des sages, nous nous sommes justement appuyés sur son étude pour vous proposer ce projet. Je rappelle d'ailleurs qu'une de leur proposition visait à déplacer le boulevard Sully le long de la voie ferrée. Or, si nous voulions vous proposer cette idée au départ, nous avons dû y renoncer pour des raisons d'acquisitions foncières et d'expropriations, ainsi que pour des raisons de coûts, car il est toujours très difficile de déplacer un boulevard. Voilà pourquoi nous nous sommes positionnés sur un schéma permettant une liaison directe entre le quartier des Forges et celui de la Garenne. »

**Monsieur le Maire :**

« Nous sommes encore beaucoup trop en amont pour décider si nous devons détruire ou non la salle de sports. Nous avons simplement inscrit cette idée sur le plan, de manière à ouvrir toutes les possibilités d'études de cette zone. Par ailleurs, je rappelle que ce type de projet s'inscrit sur une durée de dix ans au minimum, entre le moment où nous prenons cette délibération et le temps que l'ensemble du périmètre soit définitivement équipé, d'autant que certaines entreprises ne sont pas encore prêtes à déménager. Nous souhaitons dès à présent nous inscrire dans le temps pour imaginer notre ville et notre entrée de ville telles qu'elles seront dans les années à venir et telles que nous les transmettrons à nos enfants et petits-enfants. En effet, il y a ce que nous réalisons aujourd'hui et ce que nous imaginons pour demain.

D'autre part, je lie également ce projet avec la délibération précédente. Notre ville compte environ 55 000 habitants aujourd'hui et l'agglomération près de 100 000. Or les projections faites aujourd'hui portent le nombre d'habitants de l'agglomération à 130 000 d'ici quelques années. Nous souhaitons par conséquent sur-dimensionner ce que nous faisons aujourd'hui car ce n'est pas dans dix ou vingt ans qu'il faudra penser à la réalisation d'un tel projet, alors que d'autres choses auront déjà été faites. Cela risquerait de bloquer le développement de la ville. Il faut donc imaginer ce qui peut paraître d'une ampleur importante aujourd'hui avec une population de 25 ou 30 000 personnes de plus. »

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>14</b>	<b>ENTREE DE VILLE OUEST - INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE PRISE EN CONSIDERATION</b>
-----------	--

*Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah*

L'entrée de ville Ouest (route des Sables) constitue une entrée importante de la ville qui s'est développée par une urbanisation lâche faite à la fois de constructions d'habitations et d'activités. Les mutations en cours ou à venir de certaines emprises occupées par des activités économiques sont l'occasion pour la collectivité de réfléchir à la reconversion de cette entrée de ville ouest. Ainsi, il est proposé d'instaurer sur ledit secteur, un périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement qui permettra à la collectivité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>15</b>	<b>ILOT REPUBLIQUE QUARTIER DU SACRE COEUR - APPEL A PROJET RESTREINT POUR LE CHOIX D'UN PROMOTEUR IMMOBILIER EN VUE DE LA CONSTRUCTION, DE LA COMMERCIALISATION ET DE LA GESTION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS COLLECTIFS - DESIGNATION DU PROMOTEUR</b>
-----------	---

*Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah*

Dans le cadre de sa politique de rationalisation de son patrimoine, la Ville procède à des cessions de biens immobiliers désaffectés sous forme de vente directe ou par l'intermédiaire de procédure d'appel à promoteurs en fonction des enjeux poursuivis.

Pour ce faire, la Ville de La Roche-sur-Yon a lancé sur l'îlot République, quartier du Sacré Cœur, en février 2017, un appel à promoteurs destiné à désigner un opérateur, sur la base d'un cahier des charges, qui réalisera une opération de promotion immobilière privée. Cette consultation qui s'inscrit hors du cadre réglementaire des marchés publics, s'est déroulée en deux phases :

- une première phase ouverte de dépôt des candidatures ;
- une seconde phase restreinte de dépôt des offres par les candidats retenus.

Sur les 8 candidats ayant répondu, 3 ont été invités à remettre une offre.

A l'issue de la procédure, le candidat retenu est QUARTUS des Sables d'Olonne avec ACDM, architecte de Vertou.

Le Conseil municipal est appelé à approuver ce choix.

#### **Françoise BESSON :**

« Vous avez choisi de ne pas trop densifier cette zone et cela me satisfait. De plus, ce projet comporte des espaces verts et les étages ne dépasseront pas la hauteur des maisons existantes. Cependant, pourquoi n'avez-vous pas fait le même choix sur le boulevard Leclerc afin d'avoir une démarche commune au sein de la ville ? »

#### **Joël SOULARD :**

« J'aimerais souligner les prix de sortie de ces logements, qui se chiffrent tout de même à plus de 3 200 euros le m<sup>2</sup>, tout le monde ne peut pas acheter à ce tarif. D'autre part, je suis également surpris des 1 800 euros du mètre carré pour les logements sociaux et je pense que les bailleurs auront quelques difficultés à proposer des loyers raisonnables pour couvrir cette opération. De plus, comme

ils devront encore diminuer les loyers pour compenser la baisse des APL, cela risque d'être encore plus compliqué. Enfin, avez-vous donné des contraintes au promoteur concernant la destination des logements ? »

**Malik ABDALLAH :**

« Les bailleurs sociaux font actuellement l'objet de débats importants, notamment en matière financière, puisque le gouvernement a annoncé une baisse drastique des aides à l'habitat social. Nous avons d'ailleurs reçu un courrier aujourd'hui dans ce sens pour demander à la Ville de se positionner sur ce sujet.

En ce qui concerne le prix de sortie de 3 200 euros du m<sup>2</sup>, je rappelle que les tarifs pratiqués au sein de la ville oscillent entre 2 800 et 3 600 euros en fonction de l'emplacement. Par exemple, le prix des appartements dans votre projet de la place Napoléon était de 3 400 euros le m<sup>2</sup>. Dans le cas présent, le positionnement est légèrement plus haut de gamme puisque cette zone se situe entre le quartier du Sacré Cœur et celui du Pentagone et que ces endroits sont très appréciés et très demandés. S'agissant des logements sociaux, le tarif de 1 800 euros est aujourd'hui le tarif moyen pratiqué sur la ville. Toutefois, nous avons demandé à l'initiative de La Roche-sur-Yon Agglomération, du département et des bailleurs sociaux, d'harmoniser les prix plafonds des logements sociaux en VEFA de manière à éviter la surenchère. D'ailleurs, nous sommes actuellement en train de mettre une règle en place par zone, sachant que quatre zones seront identifiées et que le montant de ce plafond sera légèrement en-dessous de 1 800 euros.

Pour ce qui est de la comparaison avec le boulevard Leclerc, je rappelle que l'AVAP et la charte architecturale autorisent un maximum de quatre étages et qu'il s'agit d'un projet de promoteur privé. De plus, il n'y a aucune maison de cheminot dans cette zone et celles situées un peu plus loin sont totalement préservées dans le cadre de l'AVAP. Autrement dit, le concept est totalement différent. D'autre part, nous avons demandé au promoteur d'adapter son projet sur différents points. Par exemple, le projet a été abaissé à l'arrière au niveau de la rue de Grèce et de la rue des Serbes, et la totalité des entrées de parking se feront désormais par le boulevard Leclerc. Enfin, nous lui avons demandé d'ajouter davantage de verdure puisque les cours seront plus ou moins habités. Nous rencontrerons d'ailleurs le promoteur pour lui demander d'ajuster encore plus son projet, comme nous avons également prévu de rencontrer les habitants dans deux semaines, et qu'une réunion publique est d'ores et déjà programmée au mois de décembre pour présenter ce projet. »

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>16</b>	<b>CONVENTION AVEC LA FONDATION DU PATRIMOINE DANS LE CADRE DE LA MISE EN OEUVRE DE L'AVAP VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE</b>
-----------	--

*Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah*

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'AVAP sur le territoire, la Ville de La Roche-sur-Yon souhaite encourager et accompagner la réalisation de travaux sur des bâtiments repérés par la mise en place d'une convention triennale avec la Fondation du patrimoine. Celle-ci prévoit alors la prise en charge par la collectivité de 1 % du montant TTC des travaux (dans la limite du budget annuel alloué, soit 10 000 € maximum), puis défiscalisation d'une partie du montant des travaux pour les propriétaires, après labellisation par la Fondation du patrimoine des bâtiments concernés. La participation de la collectivité à hauteur de 1 % est nécessaire pour débloquer les aides de la Fondation du patrimoine. Il est demandé au Conseil municipal d'approuver les termes de cette convention.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>17</b>	<b>ACQUISITION AUPRES DE LA SNCF D'UNE EMPRISE FONCIERE BOULEVARD DU MARECHAL LECLERC EN VUE DE LA REALISATION D'UNE SCENE DE MUSIQUES ACTUELLES</b>
-----------	--

*Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah*

Dans le cadre de sa politique culturelle, l'Agglomération souhaite conforter les équipements publics présents sur le territoire et notamment permettre la création d'une nouvelle Scène de musiques actuelles.

Le choix s'est porté sur le quartier de la gare en lieu et place de l'ancien bâtiment de la SERNAM, boulevard Leclerc. La Ville a fait valoir son droit de priorité à l'acquisition d'une parcelle d'environ 5 000 m<sup>2</sup> sur laquelle, après cession à La Roche-sur-Yon Agglomération, s'implanterait un bâtiment, de 2 140 m<sup>2</sup>, abritant une grande salle modulable de 800 places, un « club » de 200 places, cinq studios de répétitions, un studio d'enregistrement et des espaces administratifs et techniques, qui devrait ouvrir ses portes à l'été 2020.

A l'issue des négociations, la Ville, SNCF RESEAU et SNCF MOBILITES se sont entendues sur un prix de 110€/m<sup>2</sup>.

Le Conseil municipal est appelé à approuver cette acquisition d'une surface d'environ 5 000 m<sup>2</sup>.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>18</b>	<b>CESSION A LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION D'UNE EMPRISE FONCIERE D'ENVIRON 2 500 M<sup>2</sup> - BOULEVARD DU MARECHAL LECLERC</b>
-----------	--

*Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah*

Le Conseil municipal est appelé à approuver cette cession d'une surface d'environ 2 500 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle BC 351p pour soutenir la politique culturelle de La Roche-sur-Yon Agglomération qui souhaite conforter les équipements publics présents sur le territoire et notamment permettre la création d'une nouvelle Scène de musiques actuelles.

En effet, il est envisagé la création d'un bâtiment de 2 140 m<sup>2</sup> prévu pour abriter une grande salle modulable de 800 places, un « club » de 200 places, cinq studios de répétitions, un studio d'enregistrement et des espaces administratifs et techniques, et qui devrait ouvrir ses portes à l'été 2020.

Le choix de l'emplacement s'est porté sur le quartier de la gare en lieu et place de l'ancien bâtiment de la SERNAM, boulevard Leclerc.

A l'issue des négociations, les parties se sont entendues sur un prix de 140 €/m<sup>2</sup>.

**Thierry DE LA CROIX** interroge le devenir de la partie de l'ancienne passerelle encore sur site.

**Monsieur le Maire** indique qu'il n'y a pas de projet précis à ce jour. La Ville est en attente de propositions des architectes. Cette passerelle est difficile à gérer : elle est en mauvais état et un déplacement serait coûteux.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>19</b>	<b>ACQUISITION AUPRES DE MESDAMES LELOUP ET GOULPEAU D'UN BIEN IMMOBILIER 8 PLACE NAPOLEON - GALERIE BONAPARTE</b>
-----------	--

*Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah*

La Ville de La Roche-sur-Yon s'est engagée dans la volonté de faire rayonner le territoire en s'appuyant sur son dynamisme, sa capacité d'innovation et à développer de l'activité, des événements fédérateurs, des équipements structurants au travers du plan de référence pour le "centre ville de demain".

Ce dernier, sur un périmètre et des objectifs bien définis, détermine une stratégie globale et thématique. Un de ces objectifs stratégique est d'accompagner la rénovation urbaine des principaux pôles générateurs de centralité telle que la galerie Bonaparte située Place Napoléon. L'équipe

municipale envisage de restructurer et requalifier l'ensemble du bâtiment en mutation à destination de commerces et de logements.

Pour ce faire des négociations ont été engagées et ont abouti auprès des Mesdames LELOUP et GOULPEAU.

Aussi, au vu de l'avis du service du Domaine, le Conseil municipal est appelé à approuver l'acquisition des lots 29 et 42 d'une contenance de 128 m<sup>2</sup> auprès des Mesdames LELOUP et GOULPEAU au prix net vendeur de 165 000 €.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>20</b>	<b>ACQUISITION AUPRES DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA VENDEE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER 8 PLACE NAPOLEON - GALERIE BONAPARTE</b>
-----------	---

*Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah*

La Ville de La Roche-sur-Yon s'est engagée dans la volonté de faire rayonner le territoire en s'appuyant sur son dynamisme, sa capacité d'innovation et à développer de l'activité, des événements fédérateurs, des équipements structurants au travers du plan de référence pour le "centre ville de demain".

Ce dernier, sur un périmètre et des objectifs bien définis, détermine une stratégie globale et thématique. Un de ces objectifs stratégique est d'accompagner la rénovation urbaine des principaux pôles générateurs de centralité telle que la galerie Bonaparte située Place Napoléon. L'équipe municipale envisage de restructurer et requalifier l'ensemble du bâtiment en mutation à destination de commerces et de logements.

Pour ce faire des négociations ont été engagées et ont abouti auprès du Conseil Départemental de la Vendée.

Aussi, au vu de l'avis du service du Domaine, le Conseil municipal est appelé à approuver l'acquisition des bureaux d'une contenance de 440 m<sup>2</sup> auprès du Conseil Départemental de la Vendée au prix net vendeur de 370 000 €.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>21</b>	<b>REQUALIFICATION DU BOURG-SOUS-LA ROCHE - ACQUISITION AUPRES DE MONSIEUR MANDIN GEORGES D'UNE MAISON D'HABITATION SITUÉE 132 RUE EMILE GABORY</b>
-----------	---

*Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah*

Le Conseil municipal est appelé à approuver l'acquisition, auprès de Monsieur MANDIN Georges, du bien situé 132 rue Emile Gabory, parcelle cadastrée section BW numéro 249 d'une contenance de 551 m<sup>2</sup>, au prix de 154 000 €.

#### **QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

<b>22</b>	<b>REQUALIFICATION DU BOURG-SOUS-LA ROCHE - ACQUISITION DE LA CARROSSERIE ET DU GARAGE DE MONSIEUR GAUDIN 133 ET 138 RUE EMILE GABORY</b>
-----------	---

*Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah*

Le Conseil municipal est appelé à approuver, dans le cadre du projet de requalification du Bourg-sous-La Roche, l'acquisition de deux biens appartenant à Monsieur GAUDIN. Un garage, parcelle cadastrée BW 245, d'une contenance de 397 m<sup>2</sup> en zone UBac, inclus dans la DUP, située au 138 rue Emile Gabory, et l'acquisition de la carrosserie, parcelles cadastrées BW 122, 637, 639, 642, 844, 845 et 871, d'une superficie totale de 989 m<sup>2</sup> en zone UBac et UBa, hors DUP, situées au 133 rue Emile Gabory, au prix net vendeur de 355 000 €.



Le Conseil municipal est appelé à approuver cette acquisition.

### QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

<b>23</b>	<b>ACQUISITION DES LOCAUX A USAGE DE BUREAUX A MADAME VRIGNAUD ET A LA SCI BKC – 5 ET 7 RUE LA FAYETTE</b>
-----------	--

*Rapporteur : Monsieur Malik Abdallah*

Le Conseil municipal est appelé à approuver l'acquisition des locaux à usage de bureaux, situés 5 et 7 rue La Fayette et cadastrés section AN 423, appartenant à Mme VRIGNAUD et à la SCI BKC, pour un montant total de 736 000 € net vendeur, se décomposant comme suit :

- 600 000 € pour Mme VRIGNAUD - lots 1 à 13, 20 à 32, 54, 55 et 56 ;
- 136 000 € pour la SCI BKC - lots 17, 41 et 52.

**Joël SOULARD** : « Monsieur Abdallah n'a pas été jusqu'au bout de son argumentation puisqu'il a oublié de chiffrer dans cette somme énorme la location d'autres locaux que nous avons achetés progressivement. Il ne faudrait donc pas oublier de rajouter les années de location pour nous les imputer sur notre mauvaise gestion ! De plus, les locaux s'achètent lorsque les propriétaires sont aussi vendeurs. Bref, je pensais que les achats ou les ventes d'une collectivité devaient se faire suivant l'estimation des Domaines avec une marge de manœuvre de 10 %. Dans le cas présent, le premier achat se situe à + 18 % et le second à + 65 %. De fait, je crains que nous ne soyons pas très au point sur le plan juridique. Au final, je ne vois pas à quoi sert l'avis des Domaines s'il est possible d'acheter à 65 % de plus. »

**Malik ABDALLAH** : « Ce point a été étudié sur le plan juridique car ce foncier a été extrêmement dévalorisé. D'autre part, je rappelle que nous allons le rentabiliser extrêmement rapidement. Quoi qu'il en soit, tout ceci a été vérifié juridiquement avant de vous proposer cette délibération. »

**Monsieur le Maire** : « De plus, nous n'avons pas attendu que le propriétaire soit vendeur, puisque nous sommes allés le voir et que nous avons mené des négociations serrées. Je rends d'ailleurs hommage aux services qui ont fait preuve de beaucoup de ténacité pour mener cette discussion. On a parfois l'impression que tout est perdu. Il faut alors tout relancer, l'objectif étant d'arriver à l'intérêt final. Certes, le prix d'achat pourrait paraître élevé, mais il est beaucoup moins significatif s'il est ramené sur la durée. »

### QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

**6 Abstentions : Monsieur Pierre Régnauld, Madame Martine Chantecaille, Madame Caroline Founini, Monsieur Joël Soulard, Madame Sylvie Chartier, Madame Audrey Harel**

<b>24</b>	<b>CESSION D'UNE EMPRISE FONCIERE EN VUE DE LA REALISATION D'UNE PHARMACIE - BOULEVARD LE CORBUSIER, QUARTIER DES JAULNIERES</b>
-----------	--

*Rapporteur : Monsieur Patrick Durand*

Le manque de visibilité de la pharmacie des Jaulnières depuis le boulevard Picasso, ajouté à l'exiguïté des locaux de l'officine actuelle, ont conduit Mme ROBERT, la pharmacienne du quartier, à solliciter la Ville afin d'examiner les possibilités environnantes susceptibles de remédier à cette situation. Après analyse, la Ville a proposé à Mme ROBERT de lui céder une emprise foncière de 581 m<sup>2</sup>, à prélever sur le parking public sous utilisé, parcelle cadastrée section AS numéro 585, permettant ainsi de maintenir ce service de proximité sur site et de réaliser une officine d'une surface plus importante. Les parties se sont entendues sur une cession au prix de 58 100 €, soit 100 €/m<sup>2</sup> conformément à l'avis du service du Domaine. Le Conseil municipal est appelé à approuver cette cession.

### QUESTION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ