

VILLE D'AMBOISE
CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 22 NOVEMBRE 2018

Le Conseil Municipal a été convoqué en mairie d'Amboise, le 16 Novembre 2018, pour la séance du 22 Novembre 2018.

Le Conseil Municipal a siégé, Salle du Conseil Municipal, le jeudi vingt-deux Novembre deux mille dix-huit, à dix-neuf heures, sous la présidence de Monsieur Christian GUYON, Maire d'Amboise.

Membres présents : M. GUYON, M. GAUDION, Mme ALEXANDRE, M. GASIOROWSKI, Mme CHAUVELIN, M. RAVIER, Mme LATAPY, Mme COLLET, Mme SANTACANA, Mme LAUNAY, M. LEVEAU, Mme CHAMINADOUR, Mme GLEVER, M. PEGEOT, Mme DE PRETTO, M. MICHEL, Mme VENHARD, M. DEGENNE, M. DESHAYES, M. BOUTARD, Mme GUERLAIS, M. LEGENDRE, Mme BATAILLON, M. GALLAND

Absents Excusés : M. CADÉ a donné pouvoir à M. MICHEL, M. BERDON a donné pouvoir à Mme ALEXANDRE, M. DURAN a donné pouvoir à M. GASIOROWSKI, M. LEVRET a donné pouvoir à M. GAUDION, M. VERNE a donné pouvoir M. GUYON, Mme MOUSSET a donné pouvoir à Mme GUERLAIS, M. BOUCHEKIOUA a donné pouvoir à M. BOUTARD, Mme GAUDRON, Mme LEBLOND

Secrétaire de Séance : Monsieur Éric DEGENNE

ORDRE DU JOUR

DÉVELOPPEMENT URBAIN

n° 18-113 : Cession ex ensemble scolaire Rabelais

page 01

QUESTIONS DIVERSES

M. GUYON : je vous remercie de votre présence. C'est vrai que c'est un Conseil Municipal qui n'était pas prévu au programme annuel mais pour satisfaire à la demande de l'acheteur de l'ancienne école Rabelais qui souhaite véritablement engager le plus tôt possible les travaux, je vous ai invité à venir ce soir. Il n'y a qu'une seule délibération au menu.

CESSION EX ENSEMBLE SCOLAIRE RABELAIS A LA SOCIÉTÉ TEOR

M. GUYON : Le 30 novembre 2012, la Ville d'Amboise a lancé un appel à projet pour la cession de l'ensemble scolaire dénommé « Ecole Rabelais ».

Il fallait recueillir des propositions d'acquisition pour cette ancienne école, située 18 rue Rabelais.

La société TEOR, dont le siège est à SAINT ANDRÉ DE CUBZAC (33240), 1 place Raoul Larche, représentée par Monsieur Arnaud GROUSSAC, a soumis des propositions qui ont retenu l'attention de la Ville d'Amboise.

Elle a pour projet de réhabiliter les bâtis existants en prévoyant au total 23 logements. La société a formulé une offre à hauteur de 700 000 €.

Une promesse de vente expirant le 31 décembre 2018 a été signée le 28 Février 2018.

L'estimation du service des Domaines en date du 18 mai 2018 s'élève à 750 000 €.

Les conditions actuelles du marché de l'immobilier justifient cette différence ainsi que l'intérêt général du projet lié à la réhabilitation d'un bâtiment désaffecté en proposant une nouvelle offre de logements sur la commune d'Amboise.

M'autorisez-vous ou autorisez-vous l'Adjoint délégué à l'Urbanisme à signer l'acte de cession au profit de la société TEOR des immeubles anciennement affectés à usage

d'école pour une surface totale de 5 502 m², ayant comme références cadastrales les parcelles :

- AN 587 d'une contenance de 3 627 m²
- AN 589 d'une contenance de 1 835 m²
- AN 590 d'une contenance de 40 m²

pour un montant de 700 000 € ?

Est-ce qu'il y a des interventions ?

M. BOUTARD : Plusieurs questions au-delà de l'acte de vente lui-même. Que va-t-il advenir de cette partie, de cet espace en plein centre-ville appelé communément ancienne école Rabelais ? Effectivement, le contexte de la vente, on le connaît bien, on a pris une délibération en février, comme vous l'avez dit et nous l'avons voté sur le principe même de voir cet espace qui pourrait vite devenir une friche en plein cœur de ville, être cédé. A l'époque, nous avions peu d'informations sur le projet lui-même. On regrette ce soir que dans la délibération peu de choses soient inscrites sur l'idée du projet lui-même qui engage cette vente puisque vous disiez dans la délibération de février qu'il y avait différentes contraintes, dont celle du permis de construire

La première question, elle est sur l'estimation : c'est un petit peu surprenant de baisser le prix que les domaines donnaient parce que ce n'est pas cher du tout, en plein centre-ville. On arrive à un prix du m² habitable à 488,15 €, ce qui est peu, même sur de la réhabilitation en centre-ville. Pour avoir consulté....

M. GUYON : Pour l'instant, ce n'est pas habitable. C'est une ancienne école avec des bâtiments dont une maison de maître dans laquelle il y a énormément de travaux de réhabilitation

M. BOUTARD : Le promoteur va prendre 2 900 à 3 000 € le m². Là, ce sera habitable effectivement. Mais quand même, acheter un espace à moins de 500 €, c'est peu en centre-ville pour du réhabitable. Enfin, ce n'est qu'un détail, ce n'est que 50 000 €.

Pour le permis de construire, l'Architecte des Bâtiments de France doit être saisi puisque nous sommes sur une partie du PSMV. Je ne sais pas quel est son avis sur le sujet parce que cela doit être très contraignant. De mémoire, sur le PSMV, la partie du bâtiment ancien est à conserver, à réhabiliter dans état et il y a une autre partie à démolir et dans la délibération, il est dit qu'il n'y a pas de démolition.

M. GUYON : Non

M. BOUTARD : Même dans le permis de construire, il n'est pas fait état de démolition ?

M. GUYON : Non

M. BOUTARD : Pourtant dans le permis de construire, il était marqué partie de démolition

M. GUYON : C'est ce qu'on appelle le préau

M. BOUTARD : Parce que la délibération mentionne qu'il n'y a pas de démolition. Maintenant le projet, cette société TEOR, on ne la connaît pas. C'est une petite société toute nouvelle, elle n'a que deux ou trois ans d'existence, elle a un petit capital. C'est quand même un gros investissement, c'est 700 000 € d'achat mais à mon avis il y en aura pour plus d'un million d'euros d'investissement

M. GUYON : Il n'y a même pas de conditions suspensives à la vente, c'est-à-dire qu'il ne nous demande pas de commercialiser un certain pourcentage d'appartements avant de payer ou avant de signer l'achat. Donc, je suis persuadé, je crois même savoir qu'il y a déjà des gens qui se sont manifestés pour acheter quelques appartements.

23 appartements en plein centre-ville, oui, il y a des gens que ça intéresse.

Vous dites que c'est une société jeune, mais j'ai quelques renseignements à vous communiquer sur la société.

Pour ces gens là, ça a été le véritable parcours du combattant pour réussir à ce qu'on délibère aujourd'hui. Cela a été, pour parvenir jusqu'à l'école un chemin semé d'embûches puisqu'il y a eu recours, il y a eu contestation.

Nous avons trouvé d'autres acheteurs. Il y a des acheteurs qui avaient proposé beaucoup plus de logements dans cette partie là, ce qui posait des problèmes un peu à tout le monde. Il y a eu des propositions d'achat de la part de gens qui mettaient des conditions suspensives, c'est-à-dire une pré commercialisation avant de signer la vente.

Sur la société TEOR, j'ai quelques renseignements.

La société TEOR achète et revend le foncier.

Le Cabinet RIVIERE qui est un cabinet d'avocats gère l'association des copropriétaires qui fait les travaux et la société IMOD, c'est l'entreprise générale qui réalise les travaux.

TEOR Immo est la société spécifique qui a été créée en juin 2018 pour l'achat du foncier d'Amboise. Monsieur Groussac est détenteur à 100 % de cette société qui appartient au groupe Patrimoine Store (ex TEOR juste changement de dénomination commerciale en juin 2018) ;

La société Patrimoine Store a été créée en Juin 2015. Elle compte 7 salariés et 7 agents commerciaux.

La société Patrimoine réalise tous les ans une opération de rénovation immobilière qu'elle destine à ses clients. Le positionnement est volontairement haut de gamme afin d'offrir en vente privée à ses clients un investissement durable.

Elle a réalisé en 2017 un chiffre d'affaires d'un tout petit moins de 500 000 €. Cette société n'a aucun endettement et son CA prévisionnel en 2018 est de 950 000 €.

Pour l'achat du foncier à Amboise dont le budget est bouclé, elle a fait appel à des financements privés. Elle est aujourd'hui en possession des fonds pour l'achat.

Dans le déroulement, la société TEOR Immo achète et découpe le foncier en appartement qu'elle revend immédiatement aux acquéreurs. Les acquéreurs sont regroupés en association et réalisent les travaux.

Le Cabinet RIVIERE qui est un cabinet d'avocats, il est référencé en France sur les opérations de restauration immobilière. Le Cabinet Rivière est dirigé par 4 avocats associés et réunit des compétences hautement spécialisées en droit de l'immobilier.

Avec plus de 800 opérations au cours de vingt dernières années et une équipe de 40 personnes, la plus grande équipe consacrée à cette activité en France, le cabinet a démontré un savoir-faire unique en matière d'opérations immobilières avec effet de levier fiscal.

La spécificité du Cabinet est de proposer des solutions opérationnelles garanties, grâce notamment, à des missions de maîtrise d'œuvre juridique allant bien au-delà de la formulation de conseils.

Le Cabinet est également recherché pour son engagement comme co développeur de l'activité de ses clients. La clientèle du Cabinet est constituée de professionnels de l'immobilier (promoteurs, SCPI, aménageurs, marchands de biens), investisseurs (privés et institutionnels) et collectivités territoriales dans le cadre de SEM (Société d'Economie Mixte).

Le cabinet est structuré en cinq départements :

- Opérations immobilières, organisé en trois équipes opérationnelles dirigées par Olivier Denis, Emmanuelle Pouts Saint Germé et Thibault du Réau
- Droit public de l'immobilier et de l'énergie dirigé par Olivier Bonneau
- Contentieux fiscal immobilier dirigé par Marie-Bénédicte Pain
- Ingénierie patrimoniale dirigé par Vianney Rivière
- Droit civil immobilier

Voilà ce que je pouvais vous dire sur la Société TEOR et les sociétés qui l'entourent.

Je crois que si on n'avait pas eu affaire à des gens qui étaient très engagés auprès d'acheteurs potentiels, ils n'auraient pas tenu aussi longtemps parce que les embûches ont quand même été nombreuses avec des recours, notamment un dernier recours qui n'était pas justifié et qui aurait mérité d'ailleurs qu'on y fasse référence comme d'un abus de procédure.

Quant au fait que nous vendions 700 000 € au lieu de 750 000 €, c'est un accord que nous avons trouvé dès le départ. Vous savez que l'on peut vendre plus cher sans justification et là, nous vendons moins cher avec la justification d'un mauvais état pour ne pas dire un très mauvais de la maison qu'on appelle la maison de maître.

Mme ALEXANDRE : Je voulais apporter une précision. Vous avez fait référence à l'Architecte des Bâtiments de France. Effectivement, il a validé le projet mais il a aussi surenchéri le projet.

M. BOUTARD : Monsieur le Maire, il se pose un certain nombre de questions comme il s'est toujours posé un certain nombre de questions sur ce projet. A l'origine, on était tout à fait d'accord sur un projet intergénérationnel. On voit aujourd'hui, un peu dans la contradiction quand même, qu'on arrive sur ce que vous ne vouliez pas à l'origine, c'est-à-dire de la vente de standing

M. GUYON : Un projet intergénérationnel, ce n'est pas possible. Pour faire de l'intergénérationnel, il ne faut pas se limiter à 23 logements. Donc quand je parlais d'embûches... mais à un moment, il faut savoir ce qu'on veut. On a parlé friches tout à l'heure. Si vous voulez qu'on laisse en friches, il faut le dire mais il faut le dire clairement.

M. BOUTARD : Monsieur le Maire, ne prenez pas pour habitude de faire les conclusions à ma place sur mes propres pensées ! Je peux les faire moi-même. En tout cas, il y a des sujets qui quand même sont toujours les mêmes sujets, les sujets de sécurité en cas d'incendie sur cette allée Rabelais qui est quand même très étroite. Quelle servitude accorderez-vous parce qu'il y a aussi les voisins, sur les ordures ménagères

M. GUYON : Ce n'est pas à nous d'accorder une servitude, ça peut être à l'acheteur

M. BOUTARD : La rue est communale, ce n'est pas aux acheteurs, donc c'est quand même la commune qui décide de ce qui se passe sur le domaine public

M. GUYON : Bien évidemment.

M. BOUTARD : Il y a aussi le problème des allers et venues. Comment allez-vous accorder ? Est-ce que c'est du sens unique ? Est-ce que le camion des pompiers remontera jusqu'à l'espace ? Ça toujours été le problème de l'étroitesse de l'allée que j'appelle Rabelais et que vous appelez maintenant l'allée Michel Nys, qui est quand même problématique. Cela a toujours été le souci...

M. GUYON : Tous ces sujets là ont été vus.

M. BOUTARD : Parlez-nous en Monsieur le Maire

M. GUYON : Vous dire que le poteau d'incendie le plus proche débite suffisamment pour éteindre un incendie. Que voulez-vous que je vous dise de plus ?

M. BOUTARD : Le frein, c'est cette allée Rabelais qui est très étroite qui a toujours posé problème sur les projets. Il y aura la circulation

M. GUYON : Il y aura une circulation alternée

M. BOUTARD : Et est-ce que le voisinage a été consulté ? qu'est-ce qu'il en pense lui-même ?

M. GUYON : Le voisinage n'a pas eu besoin d'être consulté pour se manifester à plusieurs reprises et quand je parlais tout à l'heure d'abus de procédure. Je me suis demandé à un moment donné si je n'allais pas me retourner contre ceux qui faisait de l'abus de procédure. Vous parlez de servitude, il n'y aura pas de servitude. Il y aura une convention de mise à disposition renouvelable par tacite reconduction. Il n'y aura pas de servitude. Je ne vois pas en quoi c'est gênant qu'il n'y ait pas de servitude !

M. BOUTARD : C'est la largeur de l'allée qui est si petite

M. GUYON : Mais qu'est-ce que la servitude vient faire avec la largeur de l'allée ? Ça n'a rien à voir ! Est-ce que la largeur d'une voie a un rapport direct avec une servitude qu'on pourrait accorder aux riverains ou pas ?

M. BOUTARD : Bien sûr

M. GUYON : Non.

M. BOUTARD : Si. C'est le principe même

Mme SANTACANA : Dans quel cas la servitude permet d'élargir... ?

M. BOUTARD : Non. Vous n'allez quand même pas nier que ce problème de passage a toujours été le sujet de préoccupation

M. GUYON : Vous vous êtes exprimé. Je mets au vote

POUR : 24

ABSTENTIONS : 7 (M. BOUTARD, Mme GUERLAIS, Mme MOUSSET, M. BOUCHEKIOUA, Mme BATAILLON, M. LEGENDRE, M. GALLAND)

DÉLIBÉRATION

Le 30 novembre 2012, la Ville d'Amboise a lancé un appel à projet pour la cession de l'ensemble scolaire dénommé « Ecole Rabelais ».

L'appel à projet visait à recueillir des propositions d'acquisition pour l'ensemble immobilier de l'Ecole Rabelais, situé au 18 rue Rabelais.

La société TEOR, dont le siège est à SAINT ANDRÉ DE CUBZAC (33240), 1 place Raoul Larche, représentée par Monsieur Arnaud GROUSSAC, a soumis des propositions qui ont retenu l'attention de la Ville d'Amboise.

En effet, elle a pour projet de réhabiliter les bâtis existants en prévoyant au total 23 logements.

La société a formulé une offre à hauteur de 700 000 €.

Une promesse de vente expirant le 31 décembre 2018 a été signée le 28 Février 2018.

L'estimation du service des Domaines en date du 18 mai 2018 s'élève à 750 000 €.

Les conditions actuelles du marché de l'immobilier justifient cette différence ainsi que l'intérêt général du projet lié à la réhabilitation d'un bâtiment désaffecté en proposant une nouvelle offre de logements sur la commune d'Amboise.

Le Conseil Municipal, après délibération,

- Autorise le Maire ou l'Adjoint délégué à l'Urbanisme à signer l'acte de cession au profit de la société TEOR des immeubles anciennement affectés à usage d'école pour une surface totale de 5 502 m², ayant comme références cadastrales les parcelles :
 - AN 587 d'une contenance de 3 627 m²
 - AN 589 d'une contenance de 1 835 m²
 - AN 590 d'une contenance de 40 m²

pour un montant de 700 000 €.

La séance est levée.

ETAIENT PRÉSENTS

M. GUYON

M. GAUDION

Mme ALEXANDRE

M. GASIOROWSKI

Mme CHAUVELIN

M. RAVIER

Mme LATAPY

Mme COLLET

Mme SANTACANA

Mme LAUNAY

M. LEVEAU

Mme CHAMINADOUR

Mme GLEVER

M. PEGEOT

Mme DE PRETTO

M. MICHEL

Mme VENHARD

M. DEGENNE

M. DESHAYES

M. BOUTARD

Mme GUERLAIS

M. LEGENDRE

Mme BATAILLON

M. GALLAND