

DÉLIBÉRATION**COMMUNE DE VALLONS-DE-L'ERDRE
(LOIRE ATLANTIQUE)****SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 FÉVRIER 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le treize février à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de VALLONS-DE-L'ERDRE, dûment convoqué le sept février deux mille vingt-quatre, s'est réuni salle du conseil municipal à VALLONS-DE-L'ERDRE, sous la présidence de Monsieur Jean-Yves PLOTEAU, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

PRÉSENTS : Monsieur le Maire, Monsieur Luc LÉPICIER, Madame Gaëlle TERRIEN, Monsieur Franck COUTY, Madame Magali PETITRENAUD, Monsieur Mickael VALLÉE, Madame Valérie VÉRON, Monsieur Frédéric DUBOIS, Madame Christelle ESNAULT, Madame Sonia ESNAULT, Monsieur David ÉVAIN, Monsieur Sébastien FOULONNEAU, Madame Jennifer GODIN, Monsieur Frank GUILLAUDEUX, Madame Catherine HAMON, Monsieur Nicolas LEDUC, Monsieur Thierry MARQUIS, Madame Maud MERING, Madame Marie-Danielle RICHARD, Madame Dominique RIOU et Monsieur Stéphane TRÉBOUVIL

EXCUSÉS : Madame Sophie GILLOT, Madame Léa GUILLET *ayant donné pouvoir à Monsieur Frédéric DUBOIS*, Monsieur Hubert PLOTEAU, Monsieur Olivier BÉZIE, Madame Gaëlle BOURGEOIS, Monsieur Olivier CADIOT *ayant donné pouvoir à Madame Valérie VÉRON*, Madame Laëtitia NYS *ayant donné pouvoir à Monsieur le Maire* et Monsieur Thierry VANDAELE

ABSENTS : Madame Sabine ANGINARD, Madame Louise MOREAU, Monsieur Jean-Charles OLIVE et Madame Marine VIAUD

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Madame Sonia ESNAULT

Nombre de conseillers	
En exercice.....	33
Présents.....	21
Votants	24

DCM n°039/2024 - 2.2.4

Ex-hôtel du Commerce - projet de dépôt d'un permis de démolir

Rapporteur : Monsieur le Maire

Par délibération numéro 013/2022 en date du 18 janvier 2022, la commune a accepté de céder, moyennant la somme forfaitaire de 105 000,00 euros nets vendeur, la parcelle de terre bâtie cadastrée section AD numéro 10 située au numéro 06 de la place du Commerce, parcelle sur laquelle se situe l'ex-hôtel du Commerce, à Monsieur MOREL, représentant de la société SAS CRC IMMO d'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON.

Le compromis de vente signé le 1^{er} juillet 2022 entre la commune et Monsieur MOREL est caduc depuis le 30 décembre 2023. Par conséquent, à ce jour, il n'y a plus de porteur de projet pour la réhabilitation de cet immeuble, malgré des contacts avec un nombre important de promoteurs au cours des deux dernières années.

Lors de la réunion du bureau municipal en date du 06 février 2024, il a été évoqué le devenir de cet ex-hôtel du Commerce.

Pour Madame VÉRON, le dépôt d'un permis de démolir est la seule solution.

Monsieur MARQUIS considère que le projet présenté par le porteur de projet est une erreur. Il demande s'il y a eu d'autres projets suite à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Monsieur le Maire répond que non. Monsieur MARQUIS dit entendre l'exaspération d'un certain nombre d'élus mais voter la déconstruction de cet immeuble est une erreur, voire une faute. Pour lui, il ne faut pas voter la déconstruction, ce n'est pas la bonne solution. Madame RICHARD répond que l'Architecte des Bâtiments de France n'écoute pas la commune. Monsieur MARQUIS dit qu'il faut demander au porteur de projet pourquoi il ne propose pas une modification de son projet.

Messieurs ÉVAIN et DUBOIS répondent que ledit porteur doit trouver un équilibre économique. Madame VÉRON dit ne pas connaître précisément les attentes de l'Architecte des Bâtiments de France. Madame PETITRENAUD ajoute que la commune a cherché des promoteurs pour réaliser un projet dans cet immeuble. Elle explique que le dépôt de démolir peut être un moyen de pression pour faire avancer ce projet. Elle reconnaît le fait que l'Architecte des Bâtiments de France a son mot à dire sur un projet dans ce bâtiment mais elle dit que les contraintes économiques doivent être prises en compte. Monsieur le Maire rappelle certaines exigences posées par l'Architecte des Bâtiments de France notamment concernant l'ex-salle de bal et la verrière. Il ajoute que la commune n'a pas la capacité financière à porter ce projet.

Monsieur MARQUIS dit que les grandes lignes des préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France sont connues. Il ajoute qu'il ne faut pas détruire ce bâtiment sans projet. Il dit qu'il a le sentiment que le promoteur a joué la montre et qu'il a épuisé la commune.

Monsieur le Maire rappelle qu'il y a actuellement un projet de création de cellules commerciales en périphérie du centre-bourg de Saint-Mars-la-Jaille. Il dit craindre qu'un projet dans l'ex-hôtel de Commerce arrive trop tard pour permettre l'installation de nouveaux commerces en cœur de bourg.

Considérant l'absence de porteur de projet intéressé pour réhabiliter cet immeuble en raison de sa conception (bâtiment avec niveaux et demi-niveaux), du coût de sa réhabilitation qui s'explique notamment par l'état général du bâtiment, par les normes qui s'imposent aujourd'hui en matière d'isolation et de performance énergétique des logements, du prix de vente de l'immobilier à VALLONS-DE-L'ERDRE trop faible au regard du coût de rénovation mais aussi des contraintes imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet de réhabilitation de cet immeuble, rendant impossible l'équilibre financier entre les coûts engagés dans un projet de réhabilitation de ce bâti en commerces et en logements et le prix de vente desdits logements et commerces,

Considérant que la commune ne dispose pas des moyens techniques, humains et financiers pour porter un projet de réhabilitation de cet immeuble,

Considérant les travaux que la commune va être amenée à engager dans les prochains mois pour préserver les immeubles attenants notamment, des dégradations sur les immeubles riverains ayant déjà été constatés par ces derniers,

Sur avis des membres du bureau municipal réunis le 06 février courant,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L.430-2,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par vingt-trois votes pour dont trois pouvoirs et une abstention (Monsieur MARQUIS) :

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à déposer un permis de démolir en vue de la déconstruction de l'immeuble situé sur la parcelle de terre bâtie cadastrée section AD numéro 10 située au numéro 06 de la place du Commerce, immeuble appartenant à la commune ;
- **DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire ou son représentant pour signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

Délibération publiée le 21 février 2024

**Le Maire,
Jean-Yves PLOTEAU**

**La secrétaire de séance,
Sonia ESNAULT**



Envoyé en préfecture le 20/02/2024
Reçu en préfecture le 20/02/2024
ID : 044-200078079-20240213-DCM_039_2024-DE