

GC/



CR AFFICHÉ sur le panneau situé à l'Hôtel de Ville Place Foch 61000 ALENÇON (à côté du service État Civil) aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie d'Alençon.
CR PUBLIÉ en même temps sur le site Internet VILLE : <http://www.ville-alencon.fr>
Les délibérations et les 3 derniers procès-verbaux adoptés des séances du Conseil sous forme numérique sont consultables sur le site Internet VILLE : <http://www.ville-alencon.fr>

CONSEIL MUNICIPAL

DU 12 JUILLET 2021

COMPTE-RENDU DE SÉANCE POUR AFFICHAGE

Affiché le 20 juillet 2021

Conformément à l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales

L'an deux mille vingt et un, le douze juillet, à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Ville d'Alençon, sur convocation adressée le 6 juillet 2021 et sous la présidence de **Monsieur Joaquim PUEYO**, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville d'Alençon en application de la loi n° 2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de sortie de crise sanitaire qui prévoit la prolongation des mesures dérogatoires de tenue des assemblées délibérantes jusqu'au 30 septembre 2021.

ÉTAIENT PRÉSENTS Mesdames et Messieurs les Conseillers en exercice, sauf :

**M. Romain BOTHET qui a donné pouvoir à M. Ahamada DIBO,
M. Guillaume HOFMANSKI qui a donné pouvoir à Mme Sophie DOUVRY,
M. David LALLEMAND qui a donné pouvoir à M. Ahamada DIBO,
Mme Marie-Béatrice LEVAUX qui a donné pouvoir à M. Ludovic ASSIER,
M. Thierry MATHIEU qui a donné pouvoir à M. Armand KAYA,
Mme Patricia ROUSSÉ qui a donné pouvoir à Mme Nasira ARCHEN,
M. Maxime TOURÉ qui a donné pouvoir à Mme Nathalie-Pascale ASSIER,**

Mme Marie-Noëlle VONTHRON, excusée.

Madame Fabienne CARELLE est nommée secrétaire de séance.

N° 20210712-001

PATRIMOINE

ACQUISITION DE L'ANCIEN CINÉMA, APRÈS DÉMOLITION, AUPRÈS DE L'EPFN, ET RÉTROCESSION AU GROUPE BERTRAND

Département Aménagement et Développement

ML/SJ/GM/GC

Dans la perspective de conduite d'un projet urbain global et facteur d'attractivité pour le cœur de ville, l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour le compte de la collectivité a fait l'acquisition le 15 décembre 2017 de l'ex-cinéma Normandy (dans le cadre du fonds friche), puis en 2019 la Ville d'Alençon a fait l'acquisition des locaux de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI).

Le Groupe Bertrand a pris l'attache de la Ville d'Alençon en 2019 pour lui proposer le rachat de cet îlot urbain, et y mener un projet à vocation de restauration, d'hôtellerie et de commerce.

Par délibération du 25 mai 2020, le Conseil Municipal de la Ville d'Alençon a autorisé la vente de l'ex-CCI au Groupe Bertrand au prix de 633 000 €.

Il s'en est suivi plusieurs mois d'échanges entre le Groupe Bertrand (les exploitants potentiels et prospects) les services de la collectivité et l'Architecte des Bâtiments de France à l'issue desquels un programme de restauration, hôtellerie et commerce et un projet architectural ont pu être définis.

Le projet nécessite la démolition de l'ex-cinéma, prévue sous conduite de l'EPFN, par délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2017, qui a décidé des éléments suivants :

- une convention d'intervention Fonds Friche pour la démolition du cinéma, avec une enveloppe d'intervention réactualisée à 700 000 € HT,
- une convention d'intervention foncière (portant sur les parcelles BT n° 76, 379, 380 (lots 1 et 5 de la copropriété), 381, 382) par laquelle la Ville d'Alençon s'engage à racheter le site dans un délai de 5 ans, le rachat s'opérant après la fin du chantier de démolition.

La déconstruction du cinéma, dont le démarrage du chantier est prévu à compter de janvier 2022, est estimée à 5 mois. Il est précisé que la démolition de l'ancien cinéma, tout comme le projet de reconstruction ont fait l'objet d'une concertation intégrant les caractéristiques de sols et la présomption de vestiges archéologiques, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France et le service Régional d'Archéologie, du fait notamment de la présence potentielle de l'enceinte médiévale en limite nord de l'îlot.

Il convient donc que la Ville rachète ce site à l'issue des travaux, soit au cours du 1^{er} semestre 2022, le prix déterminé par l'EPFN correspondant au coût auquel l'immeuble a été acquis, augmenté des frais et taxes supportés par l'EPFN pendant la durée de portage. Ce prix s'élève à 344 281,54 € HT, soit 413 137,85 € TTC (prix valable jusqu'au 20 décembre 2022), conforme à l'avis de France Domaine en date du 29 mai 2020.

En parallèle, afin de permettre au Groupe Bertrand de développer le projet présenté plus avant, et porteur d'une attractivité renouvelée du cœur de ville, il est nécessaire d'établir une promesse de vente pour cette partie du site, en complément de la délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2020 portant sur l'ex-CCI.

L'ensemble du montage opérationnel étant défini avec le Groupe Bertrand, un accord est intervenu pour la cession du site ex-cinéma au prix de 344 281,54 € HT, soit 413 137,85 € TTC, sous réserve de la découverte d'aléas géotechniques ou archéologiques, étant précisé que la cession de ce site comportera une clause de résolution de la vente en cas de non démarrage sous 2 ans du projet économique ou commercial ou de modifications substantielles du programme et des enseignes accueillies.

En effet, afin de prendre en compte les risques géotechniques liés à la nature du sous-sol après démolition de l'ancien cinéma, ainsi que les aléas liés aux éventuelles découvertes et valorisations à suivre des vestiges archéologiques et patrimoniaux (enceinte médiévale), il sera intégré dans la promesse de vente, ainsi que dans l'acte de vente une clause précisant un principe de minoration foncière, correspondant à 25 % du coût de l'achat par le Groupe Bertrand de l'ensemble formé par l'immeuble ex-CCI (633 000 € HT) et de l'ex-cinéma (344 281,54 € HT), soit une minoration de 244 320 € HT qui sera appliquée sur le prix de vente de l'ex-cinéma compte tenu que l'aléa porte majoritairement sur cette emprise.

Il convient de préciser que cette clause sera mise en œuvre sur production des bilans définitifs d'opération et des surcoûts réels portés par le Groupe Bertrand dans la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Le paiement relatif à la vente de l'ex-cinéma par le Groupe Bertrand sera donc effectué de la manière suivante :

- versement à la signature de l'acte de la somme de 99 961,54 € HT augmenté de la TVA en vigueur (19 992,31 €),
- consignation de la somme de 244 320 € HT, augmentée de la TVA en vigueur (48 864 €), sur un compte réservé à cet effet et qui fera l'objet d'une déconsignation en faveur du groupe Bertrand ou de la collectivité sur production des justificatifs énoncés ci-dessus.

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

➤ **ACCÉPTE :**

- le programme de réaménagement de l'ensemble de l'îlot formé par l'ex-CCI et l'ex-cinéma Normandy, porté par la maîtrise d'ouvrage du Groupe Bertrand,
- l'acquisition du site de l'ancien cinéma (BT n° 76, 379, 380 (lots 1 et 5 de la copropriété), 381, 382), auprès de l'EPFN au cours de l'année 2022, après démolition, au prix de 344 281,54 € HT, soit 413 137,85 € TTC, les frais d'acte notarié étant à la charge de la collectivité,
- la cession du site de l'ancien cinéma (BT n° 76, 379, 380 (lots 1 et 5 de la copropriété), 381, 382) au Groupe Bertrand, ou toute société s'y substituant, dans le respect du programme, des conditions de résolution, de minoration foncière et de paiement ci-avant définis, les frais d'acte notarié étant à la charge de l'acquéreur,

➤ **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son délégué à signer les actes correspondants, tous compromis et tous documents s'y rapportant.

PATRIMOINE

EX CINÉMA - SIGNATURE D'UNE NOUVELLE CONVENTION D'INTERVENTION AVEC L'EPFN DANS LE CADRE DU FONDS FRICHE

Département Aménagement et Développement
ML/SJ/MG/GC

Il est rappelé au conseil que par délibération du 03 juillet 2017, il a été décidé de signer avec l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) une convention Fonds Friche relative à l'ancien cinéma de centre-ville, concernant les études et la démolition de ce bâtiment, pour une enveloppe maximale de 500 000 € HT, soit 600 000 € TTC.

La convention d'intervention Fonds Friche de l'EPFN, signée le 3 août 2017, arrivant à son terme au mois de novembre 2021 (programmation à la Région en 2017), il est nécessaire de prévoir le renouvellement de cette convention.

Cette convention a permis la réalisation des études préalables à la démolition pour un montant d'environ 50 000 € HT. Son solde s'élève donc à 450 000 € HT sur une base initiale de 500 000 € HT. Il convient de solder les 450 000 € HT restant sur la convention actuelle et d'établir une nouvelle convention qui disposera d'une nouvelle enveloppe de 700 000 € HT dédiée exclusivement à la réalisation des travaux de démolition de cet ancien cinéma, les études menées conduisant à un chantier plus complexe que défini initialement.

Le budget prévisionnel de cette mission s'élève à une enveloppe maximale de 700 000 € HT soit 840 000 € TTC, avec les participations suivantes, qui demeurent inchangées :

- 40 % du montant HT à la charge de la Région,
- 35 % du montant HT à la charge de l'EPFN,
- 25 % du montant HT à la charge de la collectivité (augmenté de la totalité de la TVA qui n'est pas prise en charge par les co-financeurs).

La déconstruction du cinéma, dont le démarrage de chantier est prévu à compter de janvier 2022 pour une durée estimée à 5 mois, sera suivie de l'intervention, des études techniques complémentaires, puis de la reconstruction et du réaménagement du programme porté par le Groupe Bertrand.

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **VALIDE** l'enveloppe financière de 700 000 € HT, soit 840 000 € TTC et les montants de participation sus énoncés, dédiée aux travaux de démolition de l'ancien cinéma,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son délégué, à signer ladite convention, et tous documents utiles relatifs à ce dossier.

STATIONNEMENT ET DROITS DE PLACE

PARKING SOUTERRAIN DE LA HALLE AUX TOILES - AUTORISATION DONNÉE À MONSIEUR LE MAIRE POUR SIGNER UNE CONVENTION DE CONCESSION DE PLACES DE STATIONNEMENT AU GROUPE BERTRAND

Département Ressources
Direction des Affaires Juridiques et de la Tranquillité
EG/SJ/MG/GC

La restructuration de l'ilot urbain formé par l'ex-CCI et l'ex-cinéma Normandy constitue un programme moteur pour l'attractivité du cœur de ville. La réussite de ce programme, porté par le Groupe Bertrand, implique notamment pour son attractivité et sa fonctionnalité commerciale un besoin de 25 places de stationnement.

L'emprise foncière contrainte de l'ilot urbain, les caractéristiques géotechniques et les aléas archéologiques du sous-sol ne permettent pas d'envisager dans un cadre technique et d'équilibre financier réaliste, la réalisation des places de stationnements sur l'emprise de l'opération.

L'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme dispose que lorsque le bénéficiaire du permis ne peut réaliser lui-même les obligations de stationnement, il peut y répondre par une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération.

Le réexamen des conditions d'exploitation du parking de la Halle aux Toiles, à ce jour sous-exploité, et générant des recettes commerciales faibles, a permis de définir un nouveau fonctionnement, libérant des places de stationnement.

Dans ce cadre, il apparaît possible de mettre à disposition, à titre onéreux, une capacité de 25 places de stationnements au Maître d'ouvrage de l'opération, ou par délégation à l'exploitant de l'hôtel, permettant de répondre aux besoins de l'opération.

Compte tenu du loyer moyen observé des parkings à l'échelle nationale, régionale et locale, il a été convenu avec l'opérateur d'un tarif mensuel de 50 € (cinquante euros) par place, soit une redevance annuelle de 15 000 € (quinze mille euros) pour 25 places. Ce prix fixé par convention d'une durée de vingt ans sera actualisé annuellement sur la base de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), publié par l'INSEE.

Le Groupe Bertrand pourra rétrocéder ce droit d'exploitation à l'exploitant de l'hôtel, après information préalable de la collectivité, production du contrat et avenants, et sur la base d'un prix qui ne peut être supérieur au prix fixé par la collectivité.

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **VALIDE** la mise à disposition à titre onéreux de 25 places de stationnement pour une durée de vingt ans au Groupe Bertrand ou toute société s'y substituant, aux conditions précédemment énumérées,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son délégué, à signer ladite convention de concession de places de stationnement et tous documents utiles relatifs à ce dossier.

N° 20210712-004

PATRIMOINE

EX CINÉMA - RELOGEMENT TEMPORAIRE DE L'ATELIER BEAUTÉ

Département Aménagement et Développement

ML/SJ/MG/GC

Dans le cadre de la démolition de l'ancien cinéma du centre-ville, l'institut de beauté appelé « Atelier Beauté » situé 7 rue des Carreaux va être le commerce le plus impacté par les travaux de démolition (bruit, poussière etc...). En effet, il est desservi uniquement par la rue des Carreaux, qui est étroite, ce qui laissera un passage piéton de faible largeur pendant la durée des travaux.

Dans le cadre du référé prévention qui s'est tenu sur site le 17 décembre 2020, la gérante de ce commerce, tout comme son bailleur, ont évoqué la nécessité d'un relogement pendant la période de démolition de l'ancien cinéma qui impactera fortement son activité, qui sera également fortement dégradée pendant la période de reconstruction, soit au total une période estimée à 18 mois.

Aussi, la Ville d'Alençon a recherché un nouveau local transitoire pour permettre à l'« Atelier Beauté » de se relocaliser pendant cette phase de travaux.

Un accord est intervenu sur un local situé 3 Passage de la Briante, dont le montant du loyer est de 500 € par mois, auquel il convient d'ajouter les fluides (eau et électricité).

Dans le cadre de ce transfert provisoire d'activités, les conditions sont les suivantes :

- prise en charge par la collectivité du loyer mensuel de 500 € et des charges du local situé 3 Passage de la Briante pendant une période estimée à 18 mois, et aide au déménagement de l'« Atelier Beauté »,
- pendant cette période, l'institut de beauté continuera de verser au propriétaire de son local situé 7 rue des Carreaux le montant du loyer et des charges, conformément à son bail commercial,
- établissement d'une convention d'occupation précaire à titre gratuit (loyer et charges) avec l'« Atelier Beauté » pour le local situé 3 Passage de la Briante, pendant une durée estimée à 18 mois, afin que l'opération soit neutre pour cet institut de beauté.

Compte tenu de la date de démarrage prévisionnelle de démolition de l'ancien cinéma, la location par la Ville d'Alençon du local situé 3 Passage de la Briante et la sous-location à l'« Atelier Beauté » démarrera à partir du 15 octobre 2021, le temps de permettre l'aménagement et l'installation dans le local.

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **VALIDE** la location du local situé 3 Passage de la Briante et la sous location à l'institut de beauté « Atelier Beauté », pendant une période estimée à 18 mois, à partir du 15 octobre 2021 aux conditions sus-énoncées,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son délégué, à signer ledit bail, le bail de sous-location et tous documents utiles relatifs à ce dossier.

N° 20210712-005

ATTRACTIVITE

ACTION COEUR DE VILLE - STRATÉGIE D'INTERVENTION POUR LA REDYNAMISATION DU COEUR DE VILLE ET LE RÉINVESTISSEMENT DES IMMEUBLES

Département Aménagement et Développement CT/LG/MG/GC

En 2018, la Ville d'Alençon a été retenue dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville (ACV). La revitalisation du centre-ville en est l'axe prioritaire pour remédier à la baisse démographique, à la fragilité des commerces du cœur de ville, à la vacance commerciale et résidentielle.

Afin de poursuivre les actions en faveur de la revitalisation du cœur de ville, engagées dès 2015/2016, puis dans le cadre du dispositif ACV, et de lutter contre la vacance commerciale présente et à venir, il est proposé de mettre en œuvre une stratégie d'intervention de reconquête commerciale et résidentielle comprenant 3 axes.

Axe 1 : intervention immobilière pour le réinvestissement des immeubles du cœur de ville.

Afin de relancer la dynamique d'investissement, de réhabilitation du patrimoine, et de maîtrise des loyers commerciaux, la Ville d'Alençon procèdera à l'acquisition d'immeubles soit dans le cadre de procédure amiable, en exerçant son droit de préemption urbain, ou par procédure d'expropriation.

Au vu de la vacance observée, et des contacts pris avec un certain nombre de propriétaires, il est proposé de concentrer l'intervention et les négociations en cours sur la Rue aux Sieurs (4 immeubles), axe majeur commerçant, ainsi qu'à titre complémentaire, de l'immeuble nommé « 7 colonnes », bien emblématique du patrimoine du quartier Saint-Léonard, dans la continuité de la délibération du conseil municipal du 14 octobre 2019.

Un montant de 1 000 000 €, voté au Budget Primitif (ligne budgétaire 21 824.2 2138.1) par délibération en date du 29 mars 2021, sera consacré à cet objectif.

La restauration/restructuration des immeubles fera l'objet de montages opérationnels et de rétrocessions des rez-de-chaussée commerciaux avec la foncière commerciale initiée par la Région Normandie, en cours de constitution; et pour les étages à réhabiliter en logements, avec les bailleurs locaux.

Axe 2 : démarche proactive pour conforter et diversifier l'offre commerciale.

Enquête sur le commerce et l'attractivité du cœur de ville

En partenariat avec l'OCAA (Office de Commerce et de l'Artisanat d'Alençon - Shop'In Alençon), le service Action Cœur de ville a organisé un sondage pour identifier les habitudes d'achat des habitants et leurs besoins afin de compléter l'offre commerciale du cœur de ville.

Cette enquête mettra en évidence les points forts et les points faibles de l'offre commerciale ainsi que les enseignes attendues.

Elle permettra de cibler et de sélectionner les types de commerces dans le cadre de l'Aide à l'Implantation Commerciale (AIC) et d'un éventuel appel à projets de boutiques test à l'automne 2021 (détaillé ci-après). Elles permettront également à l'OCAA de mieux cibler leurs opérations commerciales et leurs animations.

Modification de l'aide à l'implantation commerciale sur la nature des activités financées

Afin de résorber la vacance et d'encourager l'implantation de nouveaux commerces indépendants, la Ville d'Alençon accompagne les porteurs de projet souhaitant s'installer dans un local vacant, situé dans le périmètre de centralité commerciale, dans le cadre de l'Aide à l'Implantation Commerciale (AIC). Pour mémoire, l'AIC est composée d'une aide à l'installation de 2 000 € et d'une aide aux loyers pendant 2 ans plafonnée à 400 € par mois. Depuis la création de l'aide, en octobre 2018, 32 commerces ont été accompagnés pour un montant total d'aide accordé de 254 372,40 €.

Cependant, on constate une spécialisation des nouvelles implantations dans le domaine de la restauration. Afin de diversifier l'offre commerciale et d'optimiser l'accompagnement, il sera proposé un bilan de l'AIC au 3ème trimestre 2021 et une proposition d'évolution en fonction des résultats de l'enquête précisée ci-dessus.

Lancement d'un dispositif de boutique test/boutique à l'essai

Afin d'agir rapidement et de diversifier l'offre commerciale, un dispositif de boutique test/boutique à l'essai pourra être lancé à l'automne 2021. Ainsi, la Ville se porterait locataire de 3 à 4 locaux dans la Rue aux Sieurs en vue d'y accueillir des porteurs de projets d'activités commerciales, d'associations et des artisans d'art pendant 18 mois avec des loyers minorés (3 périodes de 6 mois renouvelables) afin de tester leur concept en

vue d'une installation permanente. Cette sous-location sera également complétée par un accompagnement des porteurs de projets par le service ACV et la Mission Développement Économique de la Communauté Urbaine d'Alençon (CUA).

Le budget prévisionnel de ce dispositif est estimé à 170 000 € comprenant le coût de la location de 3 ou 4 locaux, les aménagements sommaires, l'instruction des dossiers par un cabinet d'expert-comptable et la communication sur le dispositif (infographie, livret de présentation, encarts publicitaire, flyer) hors déduction des loyers minorés perçus.

Il sera proposé au Conseil Municipal de délibérer sur le dispositif complet au 3^{ème} trimestre 2021.

Aide aux devantures commerciales

Les commerces contribuant à l'attractivité et à la vitalité du centre-ville, chaque commerçant ou artisan, lorsqu'il intervient sur sa façade s'inscrit dans cette dynamique et participe à la mise en valeur du cœur de ville. Une aide aux devantures et à l'accessibilité des commerces pourrait être mise en place pour inciter les propriétaires ou les exploitants à engager des investissements contribuant à embellir leur façade et/ou à faciliter l'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Il sera proposé au Conseil Municipal de délibérer sur la procédure, le règlement et l'enveloppe prévisionnelle au 3^{ème} trimestre 2021.

Axe 3 : une communication dynamique et attractive à l'échelle du bassin de chalandise.

Le cœur de ville fonctionne économiquement sur la base d'un bassin de chalandise de 120 000/130 000 habitants. Une campagne de communication dynamique et conséquente est nécessaire à l'échelle de cette zone de chalandise pour promouvoir l'offre commerciale du cœur de ville ainsi que les événements vecteurs d'attractivité. Un budget de 40 000 € pourrait être alloué à cette campagne, élaborée avec le service communication.

Le plan de communication et le contenu seront proposés au prochain Conseil.

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la stratégie d'intervention de reconquête commerciale et résidentielle comprenant les 3 axes suivants, décrits ci-dessus :
 - intervention immobilière pour le réinvestissement des immeubles du cœur de ville,
 - démarche proactive pour conforter et diversifier l'offre commerciale,
 - une communication dynamique et attractive à l'échelle du bassin de chalandise,
- **APPROUVE** la mise en œuvre de la stratégie d'intervention ayant pour objets :
 - de poursuivre les négociations avec les 4 propriétaires des immeubles situés Rue aux Sieurs et avec la SCI propriétaire de l'immeuble nommé « 7 colonnes »,
 - de confirmer un montant de 1 000 000 d'euros à la ligne budgétaire 21 824.2 2138.1 pour l'acquisition des immeubles du cœur de ville mentionnés ci-dessus,
 - la création du dispositif de boutique test/boutique à l'essai pour un budget prévisionnel de 170 000 € dont la procédure, le règlement, l'enveloppe prévisionnelle et le choix des locaux commerciaux seront proposés lors d'un prochain Conseil,
 - la création d'une aide aux devantures commerciales dont la procédure, le règlement, l'enveloppe prévisionnelle et le choix des locaux commerciaux seront proposés lors d'un prochain Conseil,
 - le lancement d'une campagne de communication à l'échelle de la zone de chalandise, pour un budget prévisionnel de 40 000 €, qui sera définie et mise en œuvre avec le service communication,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son délégué à signer tous les documents utiles à ce dossier.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 19 heures 15.



**Pour extrait conforme,
Le Maire d'Alençon,
Président de la Communauté Urbaine,**

Joaquim PUEYO