

Déclaration d'Utilité Publique

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RELOGEMENT DU COMMISSARIAT DE POLICE DE
VICHY AU 10-16 PLACE CHARLES DE GAULLE

Volet parcellaire

AVIS

du Commissaire Enquêteur sur l'emprise du projet (article R131-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Nous, Daniel BLANCHARD, inscrit sur la liste des commissaires-enquêteurs au titre de l'année 2021 dans le département de l'Allier (décision du 30 décembre 2020), chargé, par arrêté préfectoral n° 361/2021 en date du 19 février 2021, de procéder à une enquête publique parcellaire concomitante à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de relogement du commissariat de police de Vichy au 10-16 place Charles de Gaulle à Vichy (03200) ;

- ☞ Après nous être assuré que les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 361/2021 du 19 février 2021 ont été intégralement respectées en matière de publicité de l'enquête publique ;
- ☞ Après nous être entretenu avec les représentants du SGAMI Sud-Est et de la Direction départementale de la Sécurité Publique de l'Allier ;
- ☞ Après avoir tenu les trois permanences prescrites en mairie de Vichy ;
- ☞ Après lecture du registre d'enquête ;
- ☞ Après avoir écouté les personnes rencontrées au cours des trois permanences, ainsi que Madame la Maire-Adjointe de Vichy ;
- ☞ Après avoir pris connaissance de la réponse du maître d'ouvrage à l'observation inscrite sur le registre d'enquête ;
- ☞ Après avoir rédigé notre rapport sur le déroulement de l'enquête ;

Argumentons ainsi qu'il suit les motifs qui nous conduisent à émettre notre avis :

Le projet

Il consiste à reloger le commissariat de police de Vichy, actuellement situé, au milieu d'un parc arboré de 2.800 m², au 35 avenue Victoria dans une maison, d'aspect bourgeois du XIX^{ème} siècle, dotée d'une extension datant de 1970. Ce site ne permet pas d'héberger dans des conditions satisfaisante l'ensemble de l'effectif du commissariat, malgré des travaux d'amélioration et de mise aux normes.

La mise en vente en 2019 des anciens locaux EDF dans l'hyper-centre de Vichy, situés 10 à 16 place Charles de Gaulle à Vichy, a révélé tout l'intérêt que présente ce site pour le ministère de l'Intérieur (SGAMI, secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur, Sud-Est) : la place Charles de Gaulle sur laquelle le site donne, est un lieu très fréquenté et attractif. C'est un espace urbain important arboré et végétal, qui structure la zone et le centre-ville de Vichy, à la croisée des principaux flux piétons, de transports en commun et automobiles de la ville.

Dans des locaux et sur un site idéalement positionnés dans la ville, bénéficiant d'une grande visibilité, d'une accessibilité évidente en terme de moyens de transport (parking souterrain, ligne de bus), le commissariat de police compléterait la gamme actuelle de services publics (la mairie, la Poste, l'hôtel d'agglomération de Vichy-Communauté, le Tribunal d'Instance, Pôle Emploi, la Caisse d'Allocations Familiales). Les locaux et espaces correspondent aux besoins à satisfaire et leur configuration permet de projeter un fonctionnement cohérent du commissariat de police.

Les locaux

Anciennement occupé par EDF, le site faisant l'objet de l'enquête publique a été construit en 1997 par une filiale du groupe EDF, sur un emplacement comportant trois parcelles cadastrales :

- la parcelle AK 46, de 3.227 m², comporte deux bâtiments, un transformateur public et un parking non couvert d'une soixantaine de places de stationnement. La surface utile brute est de 1.342 m² pour l'immeuble principal qui comporte R+4 et de 110 m² en annexe (l'ancienne maison de gardien, en R+1). L'accès aux piétons et automobilistes est assuré depuis la place Charles de Gaulle. Les véhicules accèdent au parking, en cour arrière, via un portail coulissant.

- La parcelle AK 215, de 275 m² : il s'agit d'un ancien garage en rez-de-chaussée, comportant atelier et lieu de stockage, dont le niveau décalé par rapport à la cour nécessitera un aménagement, mais qui peut se révéler fort utile aux policiers.

- Le lot n° 12, au rez-de-chaussée de la parcelle AK 42, une zone de passage de 45,40 m² qui s'ouvre sur la rue d'Oran via une porte sectionnelle de type garage, dont la hauteur s'avère suffisante pour permettre le passage d'un véhicule.

Ces parcelles et immeubles sont la propriété actuelle de la SAS COLMBD, sise 6 rue Christophe Colomb à Paris (8^{ème}).

L'estimation du bien

Les estimations de ces biens sont les suivantes :

- Par le propriétaire lors de la mutation à la SAS COLMBD (apport en société le 28 novembre 2018) : **731.105 €**.
- Par le propriétaire (mémoire de la SAS COLMBD) : **1.807.055 €**.
- Par le Pôle d'Évaluation des Domaines (avis du 2 septembre 2019) : **770.000 €** hors taxes.
- Par le juge d'expropriation de la Cour d'Appel de Riom (21 septembre 2020) : **770.000 €**.

La négociation amiable

A la suite du départ des services d'EDF du site de la place Charles de Gaulle, une déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée à la commune de Vichy le 1^{er} juillet 2019 par la société COLMBD, propriétaire du bien immobilier situé 10 à 16 place Charles de Gaulle et 8 rue d'Oran à Vichy, cadastré AK 42, AK 46 et AK 215. Le prix de vente était fixé à 1.807.055 €.

Le 1^{er} octobre 2019, la commune de Vichy a notifié au propriétaire sa décision du 27 septembre précédent de préempter ce bien immobilier selon l'estimation du service des Domaines (770.000 €).

Le 29 novembre 2019, la SAS COLMBD a refusé la proposition de la commune de Vichy, et renoncé à l'aliénation en retirant ce bien de la vente.

La commune de Vichy a saisi le juge de l'expropriation le 17 décembre 2019. Le propriétaire disposait alors de six semaines pour produire un mémoire en défense.

Ce document soutient que :

- l'évaluation proposée par le pôle de l'évaluation domaniale n'est fondée que sur la seule méthode de la comparaison alors qu'en l'espèce, il n'existe pas de transaction portant sur des biens similaires à destination de bureaux dans l'environnement proche du bien immobilier ;
- cette absence de bien de comparaison a été clairement relevée sur les deux rapports d'expertise réalisés en juin et en décembre 2019 par Jones Lang La Salle ;
- ces rapports par comparaison avec des biens comparables situés à Clermont-Ferrand et à Montluçon évaluent le bien à 1.360.950 € au 31 décembre 2019 ;
- à défaut de comparaison locale possible, il convient de retenir la méthode de capitalisation qui consiste à calculer la valeur d'un immeuble par son rendement financier ;
- selon cette méthode, les expertises de Jones Lang La Salle ont porté l'estimation à la somme de 1.400.000 € au 31 décembre 2019 ;
- l'estimation de la ville de Vichy ne peut donc être retenue ;
- il doit être dit et jugé que le prix sollicité n'est pas exagéré ;
- le prix du bien doit donc être finalement fixé à 1.807.055 € ;
- la commune de Vichy doit supporter la charge de la somme de 3.000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile.

De son côté, la commune de Vichy produit un mémoire au juge qui expose que :

- la valeur vénale des biens a été évaluée par le Pôle d'Evaluation des Domaines le 2 septembre 2019 à la somme de 770.000 € ;
- l'ensemble immobilier est en zone UA1 du PLU de Vichy ;
- il s'agit d'une zone de centre ville caractérisée par la mixité de fonctions entre activités diverses, habitats et équipements ;
- le Pôle d'Evaluation des Domaines a déterminé la valeur par la méthode de la comparaison ;
- la valeur de 1.807.055 € ne correspond pas au marché et est manifestement exagérée ;
- SAS COLMBD ne justifie d'aucune des références qu'elle retient sur Clermont-Ferrand et Montluçon ;
- La méthode par capitalisation n'est pas pertinente car ne reposant que sur des éléments imprécis conduisant à des erreurs au regard des caractères trop incertain et arbitraire des taux de rendement retenus ;
- La méthode par comparaison est majoritairement retenue et est la seule à rendre compte à un instant donné de la réelle valeur des biens immobiliers en un lieu donné ;
- L'avis du Pôle d'Evaluation des Domaines est particulièrement motivé ;
- Il ressort de l'acte d'apport en société intervenu le 28 novembre 2018 entre les sociétés SOFILO, EDF et la société COLMBD que cette dernière a payé le montant de l'apport au prix de 613.937 € ;
- L'article L.322-9 du code de l'Expropriation doit trouver application ;
- Le prix devra donc être fixé à la somme qui ne saurait excéder le montant de 770.000 €.

C'est cette somme de 770.000 € qui vient en conclusion du mémoire de Madame le Commissaire du Gouvernement, au regard des conditions du marché de l'immobilier sur les bassins de Vichy et de Clermont-Ferrand ainsi qu'au regard de l'apport en société du 28 novembre 2018 de l'immeuble en cause pour un montant déclaré de 731.105 €.

Le juge de l'Expropriation, le 21 septembre 2020, après avoir reçu la commune de Vichy en son action, a fixé le montant de la préemption à **770.000 € hors taxes (924.000 € TTC)**, a laissé à chacune des parties la charge de ses frais irrépétibles, et a condamné la commune de Vichy aux dépens.

Le déroulement de l'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions de l'article 1er de l'arrêté préfectoral de mise à l'enquête, l'enquête publique a eu lieu dans les locaux de la mairie de Vichy, du lundi 15 mars 2021 au mardi 30 mars 2021 inclus. Selon l'article 4 dudit arrêté, nous avons tenu trois permanences de deux heures au moins chacune en mairie de Vichy, les lundi 15 mars 2021, de 9 heures à 11 heures, mercredi 24 mars 2021, de 9 heures à 11 heures, et mardi 30 mars 2021, de 14 h 30 à 16 h 30, pour recevoir à la fois les déclarations et observations du public relatives à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du présent projet de relogement du commissariat de Vichy d'une part, à l'enquête parcellaire qui lui est adjointe d'autre part.

Nous avons reçu une personne au cours de la troisième permanence, qui s'est révélée favorable au projet de relogement du commissariat de police au 10-16 place Charles de Gaulle à Vichy.

*
* *
*

MOTIVATION DE NOTRE AVIS

- ☞ Après lecture du dossier d'enquête, notamment les avis des personnes publiques associées ;
- ☞ Après avoir visité les lieux ;
- ☞ Après nous être assuré que les prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 361/2021 du 19 février 2021 ont été intégralement respectées en matière de publicité de l'enquête publique ;
- ☞ Après avoir rencontré les représentants du SGAMI Sud-Est et de la Direction départementale de la Sécurité Publique de l'Allier ;
- ☞ Après avoir tenu les trois permanences prescrites en mairie de Vichy ;
- ☞ Après lecture du registre d'enquête ;
- ☞ Après avoir écouté les personnes rencontrées au cours des trois permanences ;
- ☞ Après avoir pris connaissance de la réponse du maître d'ouvrage à l'observation inscrite sur le registre d'enquête ;
- ☞ Après avoir rédigé notre rapport sur le déroulement de l'enquête parcellaire ;

Argumentons ainsi qu'il suit les motifs qui nous conduisent à émettre notre avis :

1 – Sur la forme

- Complétude du dossier (page 2 de notre procès-verbal)

Le dossier soumis à l'enquête publique est complet.

Avis favorable sur ce dossier peut donc être délivré au titre de la complétude du projet.

- Information du public (page 2 de notre procès-verbal)

Toutes les mesures d'information du public énoncées à l'arrêté de Madame la Préfète ont été vérifiées par nos soins et font l'objet des pièces témoin n° 3-1, 3-2, 3-3, 3-4 et 4.

Avis favorable sur ce dossier peut donc être délivré au titre des mesures de publicité et d'information.

- Déroulement de l'enquête publique

Toutes les prescriptions de l'arrêté de mise à l'enquête publique parcellaire ont été accomplies par la mairie de Vichy et par le commissaire-enquêteur.

Le registre d'enquête a été clos par Madame l'Adjointe au Maire de Vichy le 30 mars 2021 à 16 h 40. Le dossier d'enquête, le registre d'enquête et ses pièces annexées nous ont alors été remises en mairie de Vichy, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n° 361/2021.

Avis favorable sur ce dossier peut donc être délivré au titre du déroulement et la régularité de l'enquête publique.

2 – Sur le fond

L'enquête publique parcellaire n'a suscité aucune observation contraire au projet de relogement du commissariat de police de Vichy au 10-16 place Charles de Gaulle à Vichy.

Le silence du public, des riverains, du propriétaire, des élus est à considérer comme une approbation du projet, confortée par la seule observation favorable que nous avons enregistrée au cours de cette enquête parcellaire.

En conformité avec notre conclusion quant au volet Déclaration d'Utilité Publique de cette enquête, nous délivrons un **avis favorable** sur ce dossier.



L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Nous soussigné, Daniel BLANCHARD, inscrit sur la liste des commissaires-enquêteurs dans le département de l'Allier pour l'année 2021 ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu l'arrêté de Madame la Préfète de l'Allier n° 361/2021 en date du 19 février 2021 nous chargeant de conduire l'enquête publique parcellaire en vue de l'identification des emprises foncières nécessaires pour la réalisation de l'opération, et de leurs propriétaires, à fin de cessibilité

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Considérant que les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été accomplies dans les conditions réglementaires ;

Considérant que l'information du public par voie d'affichage, de presse et Internet a été réalisée en conformité avec la réglementation ;

Considérant que toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes et formuler, y compris par voie dématérialisée, ses observations, celles-ci étant prises en considération dans notre analyse et nos conclusions ;

Après avoir entendu Christelle PRAYET, chef du bureau de la stratégie et de la prospective immobilière au SGAMI Sud-Est ; Sandrine ALLIRAND, ingénieure au bureau de la stratégie et de la prospective immobilière au SGAMI Sud-Est ; Amandine GAL, chef de la section patrimoine et synthèse au SGAMI Sud-Est ; Sylvain RENOUX, chef du service de gestion opérationnelle de la Direction départementale de la sécurité publique de l'Allier lors de notre visite préalable des lieux ;

Après nous être rendu sur les lieux ;

Après avoir reçu le public au cours des trois permanences prescrites en mairie de Vichy ;

Après lecture du registre d'enquête et des pièces qui lui sont rattachées ;

Après avoir rédigé notre procès-verbal sur le déroulement de l'enquête ;

Après avoir rédigé et illustré les conclusions et motivations qui précèdent ;

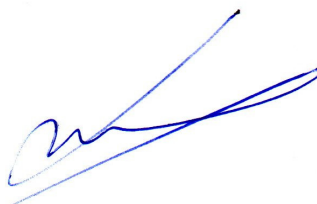
Emettons, en notre âme et conscience, un

AVIS FAVORABLE

à la prise d'un arrêté préfectoral de cessibilité des parcelles suivantes situées sur la commune de Vichy (Allier) :

- **la parcelle AK 46, de 3.227 m², comportant deux bâtiments, un transformateur public et un parking non couvert d'une soixantaine de places de stationnement.**
- **La parcelle AK 215, de 275 m².**
- **Le lot n° 12, au rez-de-chaussée de la parcelle AK 42, de 45,40 m².**

Fait et clos en notre domicile, le 8 avril 2021.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Blanchard', with a long horizontal stroke extending to the right.

Daniel Blanchard
Commissaire Enquêteur