



Délibération
DAAJ/AB

Envoyé en préfecture le 06/02/2019
Reçu en préfecture le 06/02/2019
Affiché le 
ID : 017-211704150-20190206-2019_2RACSEMIS-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 6 FEVRIER 2019

2019 - 2 RACHAT DES DROITS IMMOBILIERS PAR LA SEMIS PORTANT SUR DES BATIMENTS DE LA VILLE DE SAINTES

Président de séance : Monsieur Jean-Philippe MACHON

Etaient présents : 28

Jean-Philippe MACHON, Jean-Pierre ROUDIER, Nelly VEILLET, Françoise BLEYNIE, Frédéric NEVEU, Liliane ARNAUD, Marcel GINOUX, Céline VIOLLET, Dominique ARNAUD, Gérard DESRENTE, Dominique DEREN, Jacques LOUBIERE, , Jean ENGELKING, Christian BERTHELOT, Annie TENDRON, Philippe CREACHCADEC, Marie-Line CHEMINADE, Bruno DRAPRON, Nicolas GAZEAU, Caroline AUDOUIN, Claire CHATELAIS, Mélissa TROUVE, Aziz BACHOUR, Erol URAL, Brigitte BERTRAND, Laurence HENRY, Josette GROLEAU, Serge MAUPOUET.

Excusés ayant donné pouvoir : 4

Renée BENCHIMOL-LAURIBE à M. Serge MAUPOUET ; Christian SCHMITT à Mme Nelly VEILLET ; Danièle COMBY à M. Jean-Philippe MACHON ; Mme Marylise MOREAU à M. Jean-Pierre ROUDIER

Absents et excusés : 3

François EHLINGER ; Philippe CALLAUD ; Brigitte FAVREAU

Secrétaire de séance : Monsieur Erol URAL

Date de la convocation : 31 janvier 2019

Date d'affichage : 06 FEV. 2019

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L. 3211-14,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de la SEMIS en date du 24 mai 2018 actant le principe du rachat des droits immobiliers par la SEMIS portant sur 23 bâtiments de la ville de Saintes,

Vu l'avis du Domaine en date du 26 février 2018 n°V2017-415V0718 à 0747-1-Z1 listant les biens faisant actuellement l'objet d'un bail emphytéotique entre la Ville et la SEMIS, qui intègre l'ensemble des biens de la présente délibération (23 bâtiments), pour un montant de 2 858 700€,

Considérant que dans le cadre d'une meilleure gestion des immeubles communaux actuellement sous baux emphytéotiques entre la Ville de Saintes et la SEMIS, il est proposé de céder à la SEMIS les 23 bâtiments suivants :



Adresse des biens	Référence Cadastre	Nombre de logements	Valeur rachat selon avis des domaines au 01/07/2018
ILOT SAINT MICHEL	CE n°165, 171, 268, 266,319	18	40 000,00 €
9 RUE CHARLES DANGIBAUD	BY n°101	8	69 000,00 €
CASERNE TAILLEBOURG	CP n°159, 160, 161, 713	62	804 000,00 €
1 RUE DES 3 PRINCES	BX n° 219 – 705- 707	10	103 000,00 €
41/43 RUE ARC DE TRIOMPHE	CH n°359	10	84 000,00 €
PLACE DE L'ANCIENNE CASERNE	CP n° 139- 140	6	82 000,00 €
11 RUE PONT DES MONARDS	DI n°338	7	38 000,00 €
105 RUE SAINT EUTROPE	DK n°528	1	21 000,00 €
AVENUE DE BELLEVUE	CZ n°176 - 264	Logements étudiants	228 000,00 €
135 RUE SAINT PALLAIS	CP n°253	1	23 000,00 €
7 ET 9 RUE PONT DES MONARDS	DI n°171 – 172 – 177 - 446	4	71 000,00 €
12 PLACE DU 19 MARS 1962	BT n° 244- 245	20	201 000,00 €
10 AVENUE DE LA MARNE	CP n°251	2	14 000,00 €
19 AVENUE DES IMMORTELLLES	DK n°562	7	114 000,00 €
1 RUE DE CHAMPAGNE	BZ n°43	4	42 000,00 €
43 RUE GAUTIER	CH n°174 - 175	3	51 000,00 €
6 RUE DE LA SOUCHE	CE n°219	1	3 700,00 €
EUTERPE RUE JEAN BAPTISTE LULLI	DT n°407 - 408	12	128 000,00 €
121 RUE DANIEL MASSIOU	BW n° 109- 772	1	26 000,00 €
RUE JACQUES BREL	BT n°289 - 290	10	243 000,00 €
3 QUAI DES ROCHES	DI N°214	1	25 000,00 €
LE DOYENNE RUE DE CHERMIGNAC	DV n° 137 – 163- 211	16	422 000,00 €
44 AVENUE JOURDAN	CO n°453	1	26 000,00 €
		205	2 858 700,00 €

Considérant que la SEMIS indique que le financement de cette opération sera assuré par un prêt souscrit auprès de la Banque des Territoires,

Considérant que l'obtention du prêt sera une condition suspensive pour la réalisation de la cession et que ledit prêt devra faire l'objet d'une garantie d'emprunt par la Ville de Saintes,

Considérant que les diagnostics techniques seront à la charge de la Ville et seront réalisés par la SEMIS,

Considérant que cette cession aura pour conséquence directe la résiliation des baux emphytéotiques,

Après consultation de la Commission « Dynamiser » du jeudi 24 janvier 2019,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'autorisation de céder à la SEMIS les vingt-trois (23) bâtiments mentionnés ci-dessus pour un montant total de deux millions huit cent cinquante-huit mille sept cents euros (2 858 700 €) ;
- Sur la prise en charge financière des diagnostics techniques par la Ville de Saintes,
- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou son représentant, de signer le compromis de vente et l'acte de transfert de propriété ainsi que tous les documents relatifs à cette opération, aux frais de l'acquéreur.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à la majorité l'ensemble de ces propositions.

Pour l'adoption : 25

Contre l'adoption : 4 (Serge MAUPOUET en son nom et celui de Mme Renée BENCHIMOL-LAURIBE, Laurence HENRY, Josette GROLEAU)

Abstentions : 3 (Bruno DRAPRON, Marie-Line CHEMINADE, Annie TENDRON)

Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,
Le Maire,


Jean-Philippe MACHON

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat
24 Avenue de Fétilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le 26 février 2018

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Monique NOURAUD
Téléphone : 05 46 96 52 72
Courriel : ddfp17.pgp.domaine@ddfp.finances.gouv.fr
Réf LIDO : 2017- 415 V 0718 à 0747 -1 Z 10

Le Directeur départemental des Finances publiques de la
Charente-Maritime

à

Madame la Directrice de la SEMIS
52 cours Genêt
17100 SAINTES

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Immeubles collectifs de logements
ADRESSE DU BIEN : Divers adresses 17100 SAINTES
VALEUR DU RACHAT 3 759 900 € à la date du 01/07/2018

1 - SERVICE CONSULTANT : SEMIS

AFFAIRE SUIVIE PAR : EMILIE PICOT

2 - Date de consultation : 05/07/2017
Date de réception : 06/07/2017 délai négocié au 28/02/2018
Date de visite : Biens visités en 2017
Date de constitution du dossier « en état » : 06/10/2017

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- Nature de l'opération : rachat des droits de propriété d'immeubles sous contrat de bail emphytéotique.
- But de l'opération : transfert par la ville de Saintes à la SEMIS.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : diverses

Description du bien : immeubles collectifs. En l'absence de description détaillée des biens concernés dans les actes, le périmètre des droits a été déterminé sur la base des informations produites par le consultant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Ville de SAINTES
- Situation d'occupation : occupés



6 - URBANISME ET RÉSEAUX

zone UA ou UB ou UC au PLU approuvé le 20/12/2013

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur de rachat des immeubles est déterminée sur la base des valeurs vénales estimées selon la méthode par comparaison et des informations produites par le consultant (durées restant à courir et loyers) :

n° dossier LIDO	n° programme	Adresse	Surface retenue pour le calcul	Durée restant à courir au 01/01/2018	valeur de rachat au 01/01/2018	valeur de rachat au 01/07/2018
2017-415V0718	16	Ilot Saint Michel	835 m ²	57 a 6 m 22 j	39 000,00 €	40 000,00 €
2017-415V0719	22	9 rue Charles Danglbaud	462 m ²	32 a	67 000,00 €	69 000,00 €
2017-415V0720	23	Caserne tallebourg	4 706 m ²	32 a	786 000,00 €	804 000,00 €
2017-415V0721	32	1 rue des 3 Princes	565 m ²	32 a	100 000,00 €	103 000,00 €
2017-415V0722	33	Place de l'abbaye	1 497 m ²	32 a	549 000,00 €	562 000,00 €
2017-415V0723	36	41/43 rue Arc de Triomphe	607 m ²	32 a	83 000,00 €	84 000,00 €
2017-415V0724	58	place de l'Ancienne caserne	378 m ²	32 a	81 000,00 €	82 000,00 €
2017-415V0725	63	11 rue Pont des Monards	207 m ²	32 a	37 000,00 €	38 000,00 €
2017-415V0726	75	105 rue Saint Eutrope	67 m ²	32 a	21 000,00 €	21 000,00 €
2017-415V0727	92	15 petite rue de la Grand Font	355 m ²	32 a	93 000,00 €	96 000,00 €
2017-415V0728	105	avenue de Bellevue	816 m ²	32 a	223 000,00 €	228 000,00 €
2017-415V0729	167	place Emile Combes	168 m ²	32 a	50 000,00 €	51 000,00 €
2017-415V0730	170	135 rue Saint Pallais	69 m ²	32 a	23 000,00 €	23 000,00 €
2017-415V0731	202	7 et 9 rue Pont des Monards	248 m ²	32 a	69 000,00 €	71 000,00 €
2017-415V0732	419	1 petite rue de la Grand Font	866 m ²	35 a	135 000,00 €	138 000,00 €
2017-415V0733	427	12 place du 19 mars 1962	1 213 m ²	35 a	196 000,00 €	201 000,00 €
2017-415V0734	429	10 av de la Marne	88 m ²	35 a	14 000,00 €	14 000,00 €
2017-415V0735	430	19 av des Immortelles	423 m ²	37 a 0 m 20 j	112 000,00 €	114 000,00 €
2017-415V0736	431	1 rue de champagne	170 m ²	36 a 9 m 6 j	42 000,00 €	42 000,00 €
2017-415V0738	432	9 place Saint Louis	200 m ²	37 a	47 000,00 €	48 000,00 €
2017-415V0739	437	43 rue Gautler	243 m ²	38 a 11 m	49 000,00 €	51 000,00 €
2017-415V0740	452	6 rue de la Souche	53 m ²	69 a	3 700,00 €	3 700,00 €
2017-415V0741	461	Euterpe rue Jean Baptiste Lull	564 m ²	35 a	125 000,00 €	128 000,00 €
2017-415V0742	464	2 rue Montplaisir	44 m ²	35 a	6 100,00 €	6 200,00 €
2017-415V0743	465	121 rue Daniel Massiou	88 m ²	35 a	26 000,00 €	26 000,00 €
2017-415V0744	466	rue Jacques Brel	730 m ²	35 a 2 m 9 j	237 000,00 €	243 000,00 €
2017-415V0745	468	3 quai des Roches	88 m ²	36 a 9 m 6 j	25 000,00 €	25 000,00 €
2017-415V0746	469	Le Doyenné rue de Chermigna	1 252 m ²	37 a 8 m 8 j	412 000,00 €	422 000,00 €
2017-415V0747	481	44 Av Jourdan	87 m ²	35 a	26 000,00 €	26 000,00 €

3 676 800,00 € 3 759 900,00 €

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Valeurs estimées au 01/01/2018 et au 01/07/2018

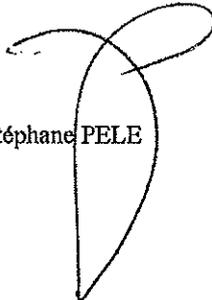
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le directeur départemental des finances publiques,
L'adjoint du directeur du pôle métiers, animation et expertise



Stéphane PELE