



Délibération

DAFU/RH-CP

Envoyé en préfecture le 11/02/2021

Reçu en préfecture le 11/02/2021

Affiché le



ID : 017-211704150-20210204-2021_7CESSEXPUP-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 4 FEVRIER 2021

**2021 – 7. CESSIION DU BÂTIMENT DE L'ANCIENNE ECOLE ELEMENTAIRE SAINT EXUPERY
A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES - PARCELLE CADASTREE
SECTION DT N°410p**

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 31

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, BERDAI Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, DEREN Dominique, TERRIEN Joël, EHLINGER François, JEDAT Günter, CHANTOURY Laurent, CAMBON Véronique, BUFFET Martine, DAVIET Laurent, DELCROIX Charles, CARTIER Nicolas, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MAUDOUX Pierre, DIETZ Pierre, CHABOREL Sabrina, MACHON Jean-Philippe, ARNAUD Dominique, ROUDIER Jean-Pierre, VIOLLET Céline, BETIZEAU Florence, Rémy CATROU

Excusés ayant donné pouvoir : 3

MARTIN Didier à MAUDOUX Pierre, PARISI Evelyne à CHEMINADE Marie-Line, ROUSSAUD Barbara à BETIZEAU Florence

Absente excusée : 1

GUENON Delphine

Secrétaire de séance : CAMBON Véronique

Date de la convocation : 29 janvier 2021

Date d'affichage : 1 FEV. 2021

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2241-1 qui dispose que « le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune »,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L. 3112-1 qui dispose que les biens des personnes publiques « qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public »,

Vu la délibération n°2019-120 du Conseil municipal du 25 septembre 2019 relative à la désaffectation des locaux de l'école Saint Exupéry, 6 rue Gustave Courbet à Saintes,



Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale n°2020-17415V0395 du 23 juillet 2020 joint en annexe 1,

Considérant l'accord de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) pour acquérir ce bâtiment de l'ancienne école élémentaire Saint Exupéry afin d'y installer la Mission Locale cadastré section DT n°410p d'une superficie d'environ 1 571 m² (plan joint en annexe 2),

Considérant qu'il s'agit d'un projet d'intérêt général,

Considérant que la CDA va prendre en charge l'ensemble des frais liés à l'acquisition de ce bien et notamment les frais de bornage, de diagnostics immobiliers, de séparation des réseaux, de création d'une chaufferie propre à ce bâtiment (estimée à 116 000 € HT), de frais de clôture s'il y a lieu, de notaire, d'aménagement des locaux (estimés à 557 000 € HT),

Considérant que l'acte notarié de cession devra également prendre en compte un certain nombre de servitudes et de droits de passage et notamment :

- Servitude et droit de passage pour l'accès et l'entretien des réseaux électriques et des compteurs électriques implantés dans le bâtiment de l'ancienne école élémentaire au profit de la Ville de Saintes et qui permettent d'alimenter en électricité les bâtiments restant propriété de la Ville sur le site (ancienne maternelle et ancien restaurant scolaire),
- Servitude réciproque relative aux canalisations des eaux usées et des eaux pluviales avec entretien par chacun de ses réseaux sur sa parcelle selon le plan joint en annexe 3.
- Droit de passage et d'accès au profit de la Communauté d'Agglomération de Saintes par le portail situé à proximité du restaurant scolaire selon le plan joint en annexe 4.

Les crédits afférents seront inscrits sur le budget principal 2021 au chapitre 024 - fonction 01 - article 024 - service TFON, la réalisation sera titrée au chapitre 77 - fonction 213 - article 775 - service TFON,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du jeudi 21 janvier 2021,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer:

- Sur la cession du bâtiment de l'ancienne école élémentaire Saint Exupéry cadastré section DT n°410p d'une superficie d'environ 1571 m² sis 6 rue Gustave Courbet à l'euro symbolique au profit de la Communauté d'Agglomération de Saintes,
- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant, pour signer tous documents relatifs à cette affaire dont les frais sont à la charge de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à la majorité ces propositions.

Pour l'adoption : 33

Contre l'adoption : 1 (BENCHIMOL-LAURIBE Renée)

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

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

Le Maire,


Bruno DRAPRON



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

Le 23/07/2020

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'État
Pôle d'évaluation domaniale

24 Avenue de Fétilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Olivier LE ROY
Téléphone : 05.46.50.44.19
Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf LIDO : 2020-17415V0395 N42Z88M3
Groupe scolaire primaire/maternelle/garderie/ cantine- Zone UE -
SAINTES

Le Directeur départemental des Finances publiques de la
Charente-Maritime

à

Monsieur le Maire de la Ville de Saintes
Square André MAUDET
17100 SAINTES

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Parcelles en nature de terrain à bâtir
ADRESSE DU BIEN : 26 Rue des Boiffiers – 17100 SAINTES
VALEUR VÉNALE 650.000€ pour une vente en bloc (voir détail §7)

1 - SERVICE CONSULTANT : VILLE DE SAINTES

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. ROMAIN HURIAUD

2 - Date de consultation : 20/05/2020
Date de réception : 02/06/2020
Date de visite : visité lors d'une précédente demande
Date de constitution du dossier « en état » : 17/07/2020

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

La commune envisage la cession ou la location d'une parcelle supportant l'emprise d'un groupe scolaire désaffecté et s'interroge sur les possibilités s'offrant à elle avec divers projets de relogements de structures sociales ou associatives. Le groupe scolaire est fermé depuis la rentrée scolaire 2018. La demande d'avis, à la fois en valeur vénale et en valeur locative, porte donc sur les 3 bâtiments composant le groupe scolaire avec une demande sur la valeur unitaire de chaque bâtiment et une sur la valeur en bloc. Il est précisé que la vente ou la location s'étend aux activités du secteur tertiaire sans toutefois en préciser le contour.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : DT 410 sur la commune de Saintes d'une contenance de 15 286 m².

Cette parcelle se situe dans le quartier dit "les Boiffiers" au Sud-Ouest du centre-ville de Saintes aux abords d'une zone résidentielle mixte composée de pavillons individuels et de grands ensembles collectifs. Le bien immobilier se compose de 3 bâtiments, une ancienne garderie d'une surface de 388 m² partageant un immeuble avec une ancienne école maternelle de 833 m², une ancienne école primaire de 979 m² dans un bâtiment sur deux niveaux et enfin un bâtiment abritant le service de restauration scolaire d'une surface de 301 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : Ville de Saintes – Square André MAUDET – 17100 SAINTES.
Situation d'occupation : Terrain libre de toute occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UE du P.L.U. approuvé le 20/12/2013. Cette zone est destinée à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif majeur de la commune.

Dans son article 6.2.1 du règlement relatif à l'occupation et à l'utilisation, il est précisé que : "*sont interdits : les établissements économiques, les exploitations agricoles ou forestières...*"

Dans son article 6.2.2 : ne sont autorisés que "*les bureaux et les services liés au fonctionnement des constructions, les activités liées à un intérêt public général, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements, les bâtiments et les ouvrages liés aux réseaux publics.*"

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation a été réalisée selon la méthode de la comparaison.

Valeur du bâtiment hébergeant l'ancienne garderie et l'ancienne école maternelle	: 252.000€
Valeur du bâtiment hébergeant l'ancienne école primaire	: 404.000€
Valeur du bâtiment hébergeant l'ancienne cantine	: 63.000€
Valeur de l'ensemble dans le cadre d'une vente en bloc	: 650.000€.

Ce bien a été évalué, terrain intégré, au regard des contraintes liées au PLU. Une nouvelle étude devra être envisagée si le bien, tout ou partie, devait faire l'objet d'un projet spécifique en lien avec un projet porté par le secteur privé ou s'il devait changer de zonage au PLU.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois à compter du présent avis.

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, au plomb ou à la 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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
l'adjoint au Directeur du pôle Métiers



Stéphane PELÉ

Envoyé en préfecture le 11/02/2021

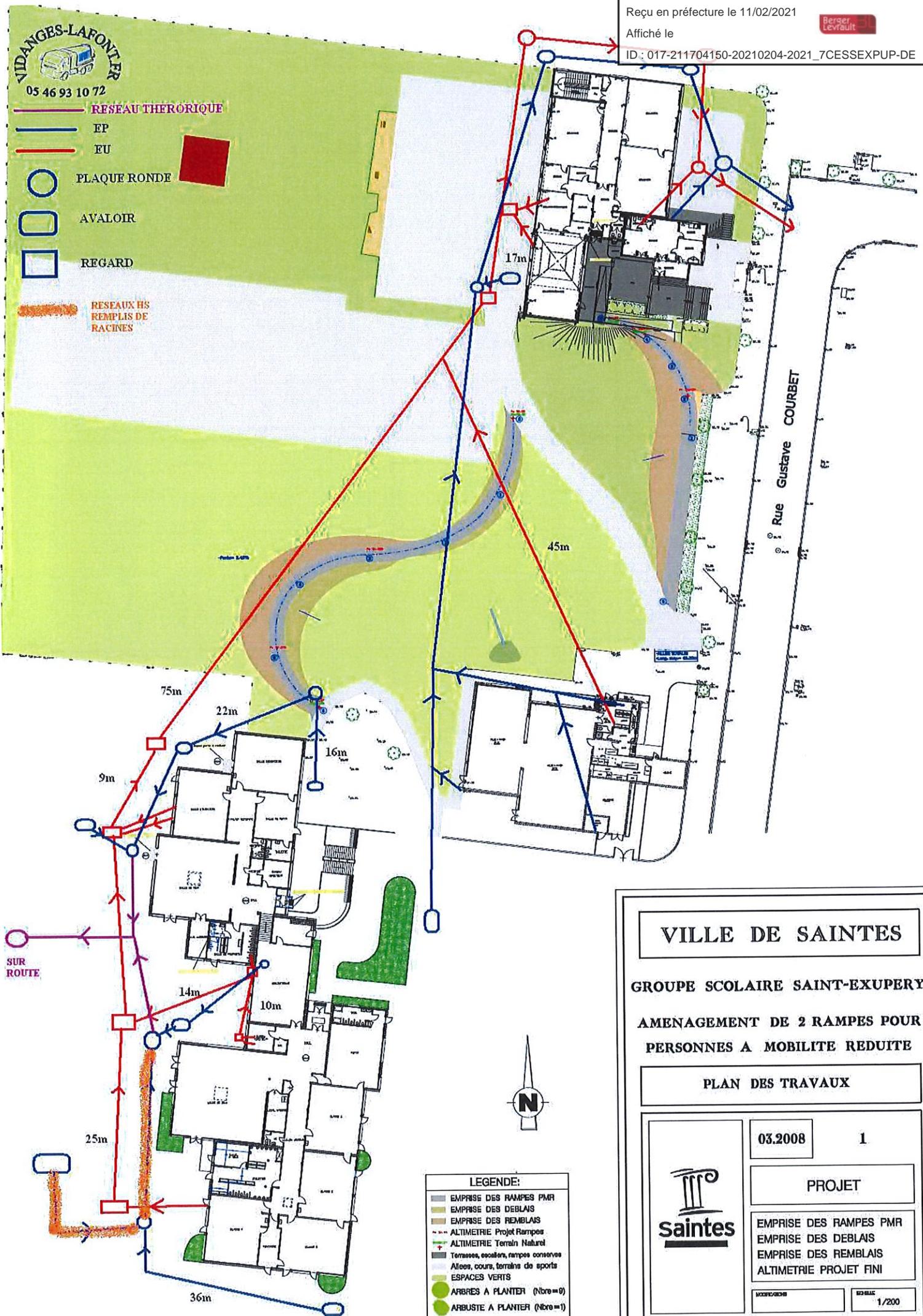
Reçu en préfecture le 11/02/2021

Affiché le

ID : 017-211704150-20210204-2021_7CESSEXPUP-DE



- RESEAU THEORIQUE
- EP
- EU
- PLAQUE RONDE
- AVALOIR
- REGARD
- RESEAUX HS REMPLIS DE RACINES



VILLE DE SAINTES

**GROUPE SCOLAIRE SAINT-EXUPERY
AMENAGEMENT DE 2 RAMPES POUR
PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

PLAN DES TRAVAUX

	03.2008	1
	PROJET	
	EMPRISE DES RAMPES PMR EMPRISE DES DEBLAIS EMPRISE DES REMBLAIS ALTIMETRIE PROJET FINI	
MOYENNE	Echelle 1/200	

- LEGENDE:**
- EMPRISE DES RAMPES PMR
 - EMPRISE DES DEBLAIS
 - EMPRISE DES REMBLAIS
 - ALTIMETRIE Projet Rampes
 - ALTIMETRIE Terrain Naturel
 - Terrasses, escaliers, rampes conservées
 - Allées, cours, terrains de sports
 - ESPACES VERTS
 - ARBRES A PLANTER (Nbre=0)
 - ARBUSTE A PLANTER (Nbre=1)

