



Délibération

Envoyé en préfecture le 17/12/2018

Reçu en préfecture le 17/12/2018

Affiché le



ID : 017-211704150-20181211-2018_189CESPRU-DE

CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 11 DECEMBRE 2018

**2018 – 189. APPEL A CANDIDATURES DANS LE CADRE DE LA CESSION DE TERRAINS
« PRU LA FENETRE » EN VUE DE LA REALISATION D'OPERATIONS DE LOGEMENTS --
AUTORISATION DU MAIRE A SIGNER LE COMPROMIS DE VENTE**

Président de séance : Monsieur Jean-Philippe MACHON

Etaient présents : 32

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

Excusés ayant donné pouvoir : 3

Renée BENCHIMOL-LAURIBE à Philippe CALLAUD, Claire CHATELAIS à Caroline AUDOUIN, Brigitte FAVREAU à Josette GROLEAU.

Secrétaire de séance : Caroline AUDOUIN

Date de la convocation : 04 décembre 2018

Date d'affichage : 17 DEC. 2018

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses article(s) L.2122-21, L.2211-1 à L2211-19 et L2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.1111-1, L.1211-1, L3211-14,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°2018-97 du Conseil municipal du 27 juin 2018 relative à l'appel à candidatures dans le cadre de la cession de terrains « PRU Le Vallon » et « PRU La Fenêtre » en vue de la réalisation d'opérations de logements – convention de partenariat avec la SEMIS,

Vu la délibération n°2018-149 du Conseil municipal du 7 novembre 2018 relative à la désaffectation et le déclassement de la rue de La Fenêtre et de ses annexes , domaine public et parcelles cadastrales BT n° 349 et 352 à Saintes,

Vu la convention de partenariat entre la Ville de Saintes et la SEMIS relative à la cession de terrains de la SEMIS « rue de La Fenêtre » signée le 13 septembre 2018,



Vu l'avis des Domaines n°2018-17415 V1861 21 Z87 du 03 décembre 2018,

Considérant que la Ville de Saintes a procédé à un appel à candidatures, publié sur des supports pertinents d'annonces ainsi que sur le site Internet de la Ville le 21 juillet 2018,

Considérant qu'une seule offre a été remise par la société MAISON PRIM'ACCESS groupe Coopérative Vendéenne du Logement, société coopérative de production d'HLM à forme anonyme et capital variable, située 6 rue Maréchal Foch 85000 La Roche-sur-Yon associée à l'agence Christophe Rivalland architecte, situé 4 square Château Gaillard à 17000 La Rochelle,

Considérant que cette offre a fait l'objet d'une présentation le vendredi 28 septembre à 10h30 en Mairie de Saintes,

Considérant que cette opération présente la réalisation de 12 maisons finançables en PSLA (location accession) pour des prix de vente allant de 159 000 € (T3) à 165 000 € (T5) et de 4 terrains à bâtir pour un prix de vente de 105 €/m²,

Considérant que cette proposition répond aux objectifs fixés dans le cahier des charges et notamment respecter le Plan Local d'Urbanisme et les orientations du Contrat de Ville de Saintes 2015-2020 et du Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de Saintes en proposant des logements pouvant entrer en concurrence directe avec le marché libre des communes hors ville centre de l'agglomération, en ciblant un public de jeunes actifs primo ou secundo accédant. Il s'agit de concourir à la production de logements à loyers maîtrisés offrant une alternative au parc social public. Les projets, doivent s'inscrire dans une démarche permettant de réaliser des logements s'insérant dans le tissu urbain proche,

Considérant que la Ville de Saintes possède 4 138 m² soit 63,4 % du tènement foncier,

Considérant que la proposition d'achat est la suivante :

Programme de 12 PSLA : 144 000 € HT et 158 400 € TTC (TVA 10%) donc 13 200 € / logement

4 lots libres à 80 000 € HT et 96 000 € TTC donc 24 000 € / lot

Soit un total de 254 400 € soit environ 39 € / m² cédés et pour la Ville de Saintes un prix de vente de l'ordre de 161 290 € TTC (cent soixante et un mille et deux cent quatre-vingt-dix euros),

Considérant que l'avis des Domaines n°2018-17415 V1861 21 Z87 du 03 décembre 2018 porte l'évaluation à 180 000 € pour les emprises communales d'une superficie de 4138 m², ce qui porte l'évaluation à 43,49 €/m²,

Considérant qu'une marge de négociation est tolérée à hauteur de 10% du montant de l'évaluation des Domaines,

Après consultation de la Commission « Dynamiser » du jeudi 29 novembre 2018,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer:

- Sur la cession des parcelles cadastrées section BT n°349 et 352 et d'emprises non cadastrées, d'une superficie totale de 4138 m², pour un montant de 161 290 € TTC € (cent soixante et un mille et deux cent quatre-vingt-dix euros), à la société MAISON PRIM'ACCESS groupe Coopérative Vendéenne du Logement, société coopérative de production d'HLM à forme anonyme et capital variable, située 6 rue Maréchal Foch 85000 La Roche-sur-Yon, conforme à l'avis des Domaines n°2018-17415 V1861 21 Z87 du 03 décembre 2018,
- Sur l'autorisation donnée au Maire ou à son représentant, de signer l'acte de transfert de propriété, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire, au frais des acquéreurs,
- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant de désigner l'office notarial OLIVIER LANEUZE pour la rédaction des actes à intervenir.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité l'ensemble de ces propositions.

Pour l'adoption : 35

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

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 devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Le 03/12/2018

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'État
Pôle d'évaluation domaniale
24 Avenue de Fétilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le Directeur départemental des Finances publiques de la
Charente-Maritime

à

Monsieur le Maire de la commune de SAINTES
Square André MAUDET
17100 SAINTES

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 : 2018-17415V1861-21 Z87

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain à aménager
ADRESSE DU BIEN : Rue de la fenêtre – 17100 SAINTES
VALEUR VÉNALE 180 000,00 €

1 - SERVICE CONSULTANT : VILLE DE SAINTES

AFFAIRE SUIVIE PAR : CÉLINE MARMET

2 - Date de consultation : 18/10/2018
Date de réception : 19/10/2018
Date de visite : du bureau
Date de constitution du dossier « en état » : 12/11/2018

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

Dans le cadre du Programme de Renovation Urbaine de Saintes, la commune souhaite céder, à un promoteur lotisseur, des parcelles de réserves foncières pour y construire des produits logements de diversification. Cette opération s'inscrit dans un projet de Prêt Social Location Accession (PLSA).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Parcelle 349 d'une contenance de 62 m², parcelle 352 d'une contenance cadastrale de 126 m² et 3950 m² de domaine public voué à désaffectation et déclassement.

Description du bien : Ces parcelles sont le résultat d'une recomposition foncière dont certaines parcelles sont la propriété de la SEMIS. Les emprises à céder représentent au total 6 527 m², la ville de SAINTES détenant 63,4 % de ce tènement foncier qui, par ailleurs, doit être viabilisé.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire :: Ville de SAINTES
- Situation d'occupation : Libre de toute construction.

6 - URBANISME ET RESEAUX

Les parcelles sont en zone UCa du PLU de Saintes

*« La zone UC est destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé (habitat intermédiaire), des commerces et des services ; le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels varient selon les sous-secteurs UCa et UCb.
Le sous-secteur UCa correspond aux logements collectifs de grands ensembles dont certains concernés par des programmes de rénovation urbaine (opération d'ensemble). Le sous-secteur UCb correspond à de l'habitat intermédiaire de type maisons de ville ou d'habitations individuelles implantées en continu.
Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques »*

La zone est desservie en réseaux et voiries sauf viabilisation interne au lotissement.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison, à défaut de production des éléments permettant d'établir un Compte à Rebours promoteur.

La valeur vénale du bien est estimée à 180 000,00 €.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an à compter du présent avis.

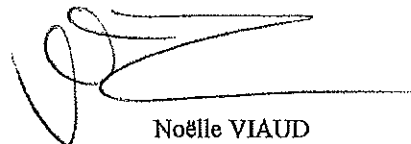
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

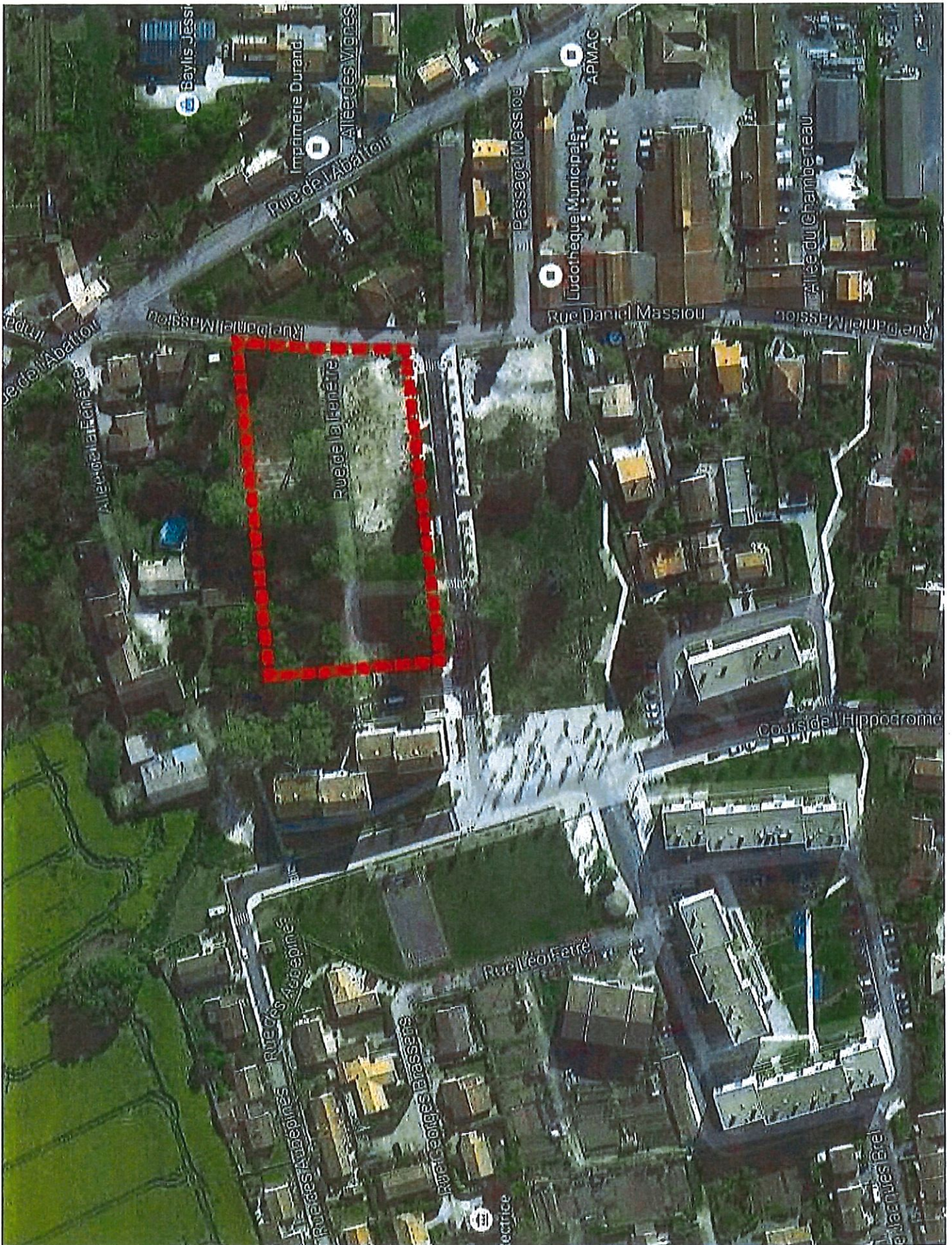
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient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

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'inspectrice divisionnaire des Finances Publiques,



Noëlle VIAUD



Envoyé en préfecture le 17/12/2018

Reçu en préfecture le 17/12/2018

Affiché le

ID : 017-211704150-20181211-2018_189CESPRU-DE

Berser
Levfeult



Image du nouveau quartier ...

Plan de Masse

