



Délibération

CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 11 DECEMBRE 2018

2018 – 192 BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE LA VILLE ET LA SEMIS POUR LA REALISATION D'UN CENTRE D'HEBERGEMENT D'URGENCE ET DE STABILISATION

Présidente de séance : Madame CHEMINADE Marie-Line

Etaient présents : 27

Marie-Line CHEMINADE, Jean-Pierre ROUDIER, Frédéric NEVEU, Liliane ARNAUD, Marcel GINOUX, Céline VIOLLET, Dominique ARNAUD, Annie TENDRON, Jacques LOUBIERE, Danièle COMBY, Jean ENGELKING, Dominique DEREN, 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.

Se retirent de la salle du conseil : 5

Ne prennent pas part aux débats et aux votes

Jean-Philippe MACHON, Françoise BLEYNIE, Nelly VEILLET, Gérard DESRENTE, Christian SCHMITT.

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,

Vu le Code de l'Action Sociale et des Familles,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Considérant que, par délibération n°2017-85 du 27 septembre 2017, le Conseil Municipal de la Ville de Saintes a accepté le principe d'un projet de bâtiment neuf pour l'accueil de jour et la halte de nuit sur la parcelle CL n°244 et a décidé de confier à la SEMIS une mission d'études d'intention pour ce projet, laquelle figure en annexe 1,

Considérant que la Ville de Saintes entend mettre à disposition de la SEMIS, par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans, un terrain cadastré section CL n°244, situé 24 rue Galliéni, dont elle est propriétaire, moyennant un loyer de 15,24 € (quinze euros et vingt-quatre centimes),



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

Il est proposé au Conseil Municipal de se prononcer:

- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou son représentant, de signer un bail emphytéotique d'une durée de 55 ans portant sur le terrain d'emprise situé à SAINTES (17100) et cadastré section n°244 d'une contenance de 1 748.16 m² moyennant un loyer symbolique de 15.24 € (quinze euros et vingt-quatre centimes).

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à la majorité cette proposition.

Pour l'adoption : 25

Contre l'adoption : 0

Abstentions : 5 (François ELHINGER, Laurence HENRY, Josette GROLEAU en son nom et celui de Brigitte FAVREAU, Serge MAUPOUET)

Ne prennent pas part au vote : 5 (M. MACHON Jean-Philippe, Mme BLEYNIE Françoise, Mme VEILLET Nelly, M. DESRENTE Gérard, M. SCHMITT Christian).

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 21/06/2018

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'Etat
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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Muriel LOUIS
Téléphone : 06 11 52 04 43
Courriel : ddfip17.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr
Réf LIDO : 2018-17415V0976

à

Commune de SAINTES
Square André Maudet
17100 SAINTES

AVIS DU DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DES BIENS : Deux parcelles non bâties.
ADRESSE DES BIENS : 24 RUE GALLIÉNI, 17100 SAINTES.
VALEUR VENALE: 300 000 €.

1- SERVICE CONSULTANT : VILLE DE SAINTES (SERVICE AMÉNAGEMENT FONCIER ET URBANISME).

AFFAIRE SUIVIE PAR : CÉLINE MARMET.

2- Date de consultation : 04/06/2018
Date de réception : 04/06/2018
Date de visite : 19/06/2018
Date de constitution du dossier « en état » : 04/06/2018

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

Cession par la ville de Saintes à la SEMIS de 2 parcelles non bâties, dans le cadre d'un projet de réalisation d'un accueil de jour et d'une halte de nuit, destinés aux personnes sans domicile fixe.

4 - DESCRIPTION DES BIENS

Commune de SAINTES.

Références cadastrales : section CL, numéros 211 et 244.

Description des biens :

Les biens à estimer sont situés au niveau de l'intersection de la rue Gallieni et de la rue Jean Jaurès, à proximité de la gare de Saintes et d'un centre d'exploitation routier départemental. Ils consistent en 2 parcelles contiguës de terrain non bâti, cadastrées CL 211 et CL 244, de contenances respectives 1722 m² et 1761 m². Situés en contre-haut de la rue Gallieni, les biens sont de natures différentes : la parcelle CL 211 est en nature de terrain nu partiellement asphalté,

utilisé comme aire de stationnement automobile, tandis que la parcelle CL 244, entièrement close, est en nature de friches arbustives. Deux bâtiments qui se trouvaient sur la parcelle CL 244 ont été démolis. Ces 2 parcelles jouissent de la proximité des réseaux et disposent^{N°} chacune d'un accès sur rue.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Noms du propriétaire : Commune de Saintes.

Situation d'occupation : parcelles présumées libres de toute occupation.

6 - URBANISME ET RESEAUX

Au PLU communal approuvé le 20/12/2013 dont la dernière révision date du 27/06/2014, les parcelles se situent en zone UBb frappée par le périmètre de protection Z2i de la ZPPAUP.

7 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

La valeur vénale totale des biens est estimée à : **300 000 €**.

Rq : Une marge d'appréciation de l'ordre de 10 % est admise.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

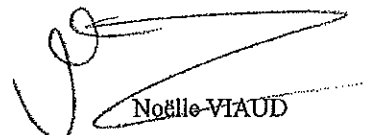
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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
La Responsable de la Mission Domaine et Politique Immobilière de l'État,



Noëlle VIAUD

**PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

A SAINTES, LE

MONSIEUR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINTES
 DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
 COMMUNE DE SAINTES
 BAIL EMPHYTEOTIQUE EN LA FORME ADMINISTRATIVE

ENTRE LA COMMUNE DE SAINTES, immatriculée au SIREN sous le numéro 211 704 150, ayant pour siège social la Mairie, sise à SAINTES (17100), Square André Maudet, représentée par Monsieur Jean-Philippe MACHON, Maire de ladite Commune, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du, déposée à la Sous-préfecture de SAINTES le, d'une part.

ET la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE (S.E.M.I.S.), S.A.E.M. au capital de 1 937 300 euros dont le siège social est à la Mairie de SAINTES, immatriculée au registre du commerce de SAINTES sous le numéro 60B2, immatriculée au SIREN sous le numéro 526.080.023 représentée par Madame Christine MOUNIER, Directrice Générale Déléguée, dûment habilitée en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du, d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit ;

Par délibération en date du, la Commune de SAINTES a décidé de donner en location à la SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE, pour une durée de cinquante-cinq ans, à compter du 1^{er} janvier 2019, les immeubles dont la désignation suit.

DESIGNATION : COMMUNE DE SAINTES (17100)

Un ensemble immobilier cadastré comme suit :

| Préfixe | Section | N° | Adresse ou lieu-dit | Contenance |
|---------|---------|-----|---------------------|--------------------|
| | CL | 244 | 24 rue Gallieni | 01 ha 74 a 8,16 ca |

Tel et ainsi que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune réserve, sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent bail.

ORIGINE DE PROPRIETE : La Commune de SAINTES est propriétaire des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés pour les avoir acquis de aux termes d'un acte de vente reçu par Maître, notaire, en date du, publié à la conservation des Hypothèques de SAINTES le, volume P n°.....

CONDITIONS : Le présent bail est fait avec les charges et sous les conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter, à savoir :

1. Sur ce terrain, le preneur s'engage à réaliser un ensemble immobilier à vocation sociale comprenant notamment un centre d'hébergement d'urgence avec une halte de jour, une halte de nuit, un hébergement de stabilisation, une salle d'activités ouverte aux autres partenaires et mobilisable en cas d'activation plan grand froid, sous conditions d'obtention du permis de construire, de l'agrément de l'Etat, des financements (principalement un prêt locatif d'intégration de la Caisse des Dépôts et Consignations) et de la signature d'une promesse de bail avec un gestionnaire agréé par l'Etat (Agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale (IL/GLS)) ;
2. Il maintiendra en bon état, après leur réalisation, les constructions ci-dessus indiquées sans pouvoir en exiger aucune réparation du bailleur ;
3. Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever les biens et droits immobiliers présentement loués, à ses risques et périls, sans recours contre le Bailleur ;



4. Il ne pourra pas grever d'une hypothèque, le droit réel con constructions, sauf pour la garantie des emprunts qu'il contractera en vue de financer la construction ou l'amélioration des ouvrages édifiés sur le bien loué ;
5. Il laissera et abandonnera au Bailleur ou à ses représentants les constructions qu'il aura faites édifier lors de la cessation du présent bail, pour quelque cause qu'il arrive, sans indemnités d'aucune sorte ;
6. Il assurera et maintiendra les constructions assurées contre l'incendie pendant tout le cours du bail et il justifiera au Bailleur à première réquisition de l'existence des polices d'assurances et de l'acquit des primes ;
7. Il aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous louer en totalité ou partie, mais en restant garant solidaire de l'exécution des conditions du bail et du paiement de la redevance ci-après stipulée ;
8. S'il modifiait la destination des lieux loués, le présent bail serait résilié de plein droit ;
9. Enfin, il paiera les frais et émoluments des présentes et ceux qui en seront la conséquence.

REDEVANCE : En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle symbolique de quinze euros vingt quatre (15.24 €) que le Preneur s'oblige à payer au Receveur de la Commune de SAINTES, Bailleur, le 1^{er} janvier de chaque année, le premier terme devant avoir lieu dès la publication à la conservation des hypothèques de SAINTES du présent acte. A défaut de paiement de deux années consécutives ou d'inexécution d'une seule des conditions ci-dessus, ou de détériorations graves commises sur l'immeuble loué, le présent bail sera résilié, si bon semble au Bailleur qui sera tenu seulement de faire constater le retard ou l'inexécution de la condition en souffrance ou les détériorations graves, par exploit contenant en même temps congé pour le 1^{er} janvier qui suivra, pourvu qu'il y ait au moins trois mois entre cette date et le jour de la mise en demeure. Dans les cas de résiliation évoqués ci-avant, le Preneur sera tenu de laisser au Bailleur, sans indemnité, toutes les constructions et améliorations qu'il aura faites. Il est formellement convenu que le Preneur aura la faculté de se dégager du service de la redevance du présent bail avant l'expiration de la durée convenue en quittant les lieux et en laissant au Bailleur le bien présentement concédé en emphytéose, mais il ne pourra user de cette faculté de convention expresse qu'après avoir satisfait à toutes les charges de construction et payé intégralement toutes les redevances échues. La résolution devra être signifiée au moins six mois avant l'époque qu'il aura fixée pour quitter les lieux. De son côté, le Bailleur s'oblige à laisser jouir le Preneur des biens loués sans aucune espèce de trouble.

PUBLICITE FONCIERE : Le Preneur fera publier une expédition des présentes au bureau des hypothèques de SAINTES et s'il existe des inscriptions, le Bailleur sera tenu d'en rapporter les certificats de radiation dans le mois de la dénonciation qui lui sera faite par écrit au domicile ci-après élu.

ENREGISTREMENT : Pour la perception des droits d'enregistrement, les parties évaluent annuellement le loyer du présent bail par le Preneur à la somme de quinze euros vingt-quatre centimes (15.24 €) soit la somme de huit cent trente-huit euros et vingt centimes (838.20 €) sur 55 ans.

DOMICILE : Pour l'exécution des présentes, les deux parties élisent domicile, en l'hôtel de ville de SAINTES.

Enregistrement requis.

Dont acte fait et passé à SAINTES, le

Le Bailleur,
Jean-Philippe MACHON

Le Preneur,
Christine MOUNIER

IDENTITE : Le Maire de la Commune de SAINTES certifie que l'identité complète des parties telle qu'indiquée en tête du document lui a été régulièrement justifiée, notamment au vu des statuts de la S.E.M.I.S. et certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinées à recevoir la mention de publication.

Le Bailleur
Jean-Philippe MACHON