

**2017-188. CESSIION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIS 62 COURS NATIONAL A  
SAINTES - PARCELLE CADASTREE BX N°110**

**Président de séance :** Monsieur Jean-Philippe MACHON

**Présents : 28**

Jean-Philippe MACHON, Marie-Line CHEMINADE, Jean-Pierre ROUDIER, Nelly VEILLET, Bruno DRAPRON, Frédéric NEVEU, Marcel GINOUX, Céline VIOLET, Dominique ARNAUD, Annie TENDRON, Gérard DESRENTE, Mélissa TROUVE, Christian SCHMITT, Fanny HERVE, Liliane ARNAUD, Christian BERTHELOT, Dominique DEREN, Jean ENGELKING, Philippe CREACHCADEC, Danièle COMBY, Jacques LOUBIERE, Marylise MOREAU, Aziz BACHOUR, Josette GROLEAU, François EHLINGER, Philippe CALLAUD, Renée BENCHIMOL-LAURIBE, Serge MAUPOUET.

**Excusés ayant donné pouvoir : 7**

Françoise BLEYNIE à Marie-Line CHEMINADE, Jean-Claude LANDREAU à Jean-Philippe MACHON, Caroline AUDOUIN à Frédéric NEVEU, Nicolas GAZEAU à Jean-Pierre ROUDIER, Claire CHATELAIS à Bruno DRAPRON, Laurence HENRY à Serge MAUPOUET, Brigitte FAVREAU à Josette GROLEAU

**Absent : 0**

**Secrétaire de séance :** Aziz BACHOUR

**Date de la convocation :** 07 décembre 2017

28 DEC. 2017

**Date d'affichage :**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la délibération 2017-139 du 15 novembre 2017 relative à la désaffectation de l'ensemble immobilier « Villa Musso » sis 62 Cours National- Parcelle cadastrée BX n°110 à Saintes,

Vu la délibération 2017-140 du 15 novembre 2017 relative au déclassement de l'ensemble immobilier « Villa Musso » sis 62 Cours National- Parcelle cadastrée BX n°110 à Saintes

Vu l'avis de France Domaine numéro 2017-17415 évaluant l'immeuble cadastré BX 110 à 650 000€

Considérant que cet immeuble, propriété de la Ville depuis le 29 novembre 1984, est aujourd'hui inoccupé et nécessiterait des travaux importants de réhabilitation ;

Considérant que la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 3 a fait une proposition pour acquérir ce bien le 15 novembre 2017, pour un montant de 650 000 € ;

Considérant que cet acquéreur souhaite réaliser la restauration complète de cet ensemble immobilier pour lui redonner sa destination originelle d'habitation en aménageant 14 logements ; le projet comprend l'aménagement intérieur, la restauration des façades de l'immeuble et des pavillons d'entrée ainsi que des toitures et l'aménagement paysager des espaces extérieurs (jardin et cour) ;

Considérant que ces recettes permettront à la Collectivité de mieux entretenir les immeubles conservés et d'acquérir le foncier nécessaire à l'accomplissement des projets municipaux,

Après consultation de la Commission « Dynamiser » du jeudi 30 novembre 2017,

Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur la cession de l'ensemble immobilier situé sur la parcelle cadastrée section BX n°110, sise 62 cours National à Saintes dit « Villa Musso », d'une superficie d'environ 1296 m<sup>2</sup>, pour un montant total de six cent cinquante mille euros (650 000 €), à la SCPI URBAN PRESTIGIMMO 3 ou toute autre personne physique ou morale pouvant s'y substituer,
- Sur l'autorisation donnée au Maire ou à son représentant, de signer l'acte de transfert de propriété réalisé par Me LETULLE Henry, Notaire à Paris, ainsi que tous documents relatifs à cette affaire, au frais de l'acquéreur.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à la majorité l'ensemble de ces propositions.

**Pour l'adoption : 30**

**Contre l'adoption : 3** (Josette GROLEAU en son nom et en celui de Brigitte FAVREAU, Renée BENCHIMOL-LAURIBE)

**Abstentions : 2** (Serge MAUPOUET en son nom et en celui de Laurence HENRY)

**Ne prend pas part au vote : 0**

REÇU

21 DEC. 2017

Sous-Préfecture  
de SAINTES

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 11/12/2017

**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 Fetilly  
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 Saintes  
square André Maudet  
17100 SAINTES

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Monique NOURAUD  
Téléphone : 05 46 96 52 72  
Courriel : [ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf LIDO : 2017-17415 V 0217 -47 Z 10

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE EXCEPTIONNEL**

**ADRESSE DU BIEN : COURS NATIONAL 17100 SAINTES**

**VALEUR VÉNALE : 820 000 € (avec marge possible de 20%) en valeur d'usage, selon la méthode par comparaison.**

**Par application de la méthode du compte à rebours, la charge foncière admissible déterminée à hauteur de 650 000 € est cohérente avec le programme envisagé.**

**1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE SAINTES**

*AFFAIRE SUIVIE PAR : CÉLINE MARMET*

<b>2 – Date de consultation</b>	: 12/10/2017
<b>Date de réception</b>	: 12/10/2017
<b>Date de visite</b>	: 08/11/2017
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: 08/11/2017

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

La commune envisage la vente de cet immeuble

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : parcelle cadastrée section BX n°110 de 1807 m<sup>2</sup>

Description du bien : ancien hôtel particulier partiellement transformé en bureau, comprenant un bâtiment principal ayant façade sur le cours National, élevé sur caves, d'un rez de chaussée et de deux étages, d'un jardin donnant sur le cours National avec deux pavillons et d'une cour arrière donnant sur la rue Sarraill.

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : commune de Saintes
- situation d'occupation : libre

#### 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

zone UA au PLU approuvé le 20/12/2013

#### 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale déterminée par application de la méthode par comparaison dans la perspective d'une poursuite d'usage est estimée à 820 000 € (avec une marge de 20 % à titre de négociation, compte-tenu des caractéristiques du bien)

La charge foncière admissible déterminée à hauteur de 650 000 € par application de la méthode du compte à rebours est cohérente avec un programme de logement réalisant 769 m<sup>2</sup> de surface habitable.

#### 8 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

#### 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

REÇU  
21 03 2014  
Service des Finances  
des SAINTES