



**Délibération**  
DAFU/RH -CP

Envoyé en préfecture le 12/04/2021

Reçu en préfecture le 12/04/2021

Affiché le

Berger  
Levrault

ID : 017-211704150-20210401-2021\_50CESSION-DE

## CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 1<sup>ER</sup> AVRIL 2021

**2021 – 50. CESSION D'UNE PARTIE DES LOCAUX SUR LE SITE DE L'ECOLE ROGER PERAT A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES – PARCELLE CADASTREE SECTION CZ N°267P, 17 AVENUE DE BELLEVUE**

**Président de séance :** DRAPRON Bruno, Maire

**Etaient présents : 30**

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, 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, CARTIER Nicolas, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, DEBORDE Sophie, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MARTIN Didier, MAUDOUX Pierre, DIETZ Pierre, CHABOREL Sabrina, MACHON Jean-Philippe, ARNAUD Dominique, ROUDIER Jean-Pierre, ROUSSAUD Barbara.

**Excusés ayant donné pouvoir : 2**

CATROU Rémy à BETIZEAU Florence, DELCROIX Charles à TOUSSAINT Charlotte.

**Absentes excusées : 3**

BETIZEAU Florence, GUENON Delphine, VIOLLET Céline.

**Secrétaire de séance :** CHANTOURY Laurent

**Date de la convocation :** 26 mars 2021

**Date d'affichage :** 12 AVR. 2021

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles 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 l'avis du pôle d'évaluation domaniale n°2020-17415V0184 du 21 février 2020 joint en annexe 1,



Considérant la demande de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) d'acquérir, à l'euro symbolique, les locaux qu'elle occupe sur le site du groupe scolaire Roger Pérat, 17 avenue de Bellevue à Saintes, ainsi que le local mitoyen inoccupé afin d'agrandir la structure multi-accueil « La Passerelle » cadastrés CZ n°267p pour une superficie de 2295 m<sup>2</sup> (plan joint en annexe 2),

Considérant que cette demande d'acquisition s'inscrit dans le cadre de la compétence « Petite Enfance » de la Communauté d'Agglomération de Saintes,

Considérant que cette cession permettra également d'agrandir la structure multi-accueil « La Passerelle » déjà implantée sur le site, 17 avenue de Bellevue à Saintes,

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 70 000 € TTC), d'aménagement des locaux.

Considérant qu'il y a lieu de mettre en place la servitude suivante :

- Servitude de passage au profit de la ville de Saintes en cas d'évènement exceptionnel qui aurait pour objet d'utiliser les issues de secours du restaurant scolaire permettant l'accès à la parcelle voisine sur l'espace aire de jeux. Le propriétaire du fonds servant s'engage à ne pas murer ou clôturer pour laisser libre accès à sa parcelle en cas d'utilisation des sorties de secours. Toutefois, en cas d'accord des parties propriétaires des fonds servant et dominant pour poser une séparation physique entre les fonds, le propriétaire du fonds servant s'engage à laisser un portillon d'accès ouvert permettant l'exercice de la servitude,

Les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2021 au chapitre 024 - fonction 01 - article 024 - service BFON, la réalisation sera titrée au chapitre 77 - fonction 213 - article 775 - services BFON pour le bâtiment et TFON pour la parcelle,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du jeudi 18 mars 2021,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer:

- Sur la cession d'une partie de la parcelle cadastrée section CZ n°267p d'une superficie de 2295 m<sup>2</sup> comprenant la structure multi-accueil « La Passerelle » et le local mitoyen inoccupé pour l'euro symbolique à 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 l'ensemble des frais est 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 : 27**

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

**Abstentions : 3** (ARNAUD Dominique, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre)

**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](http://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'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](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf LIDO : 2020-17415V0184 N2Z87M1  
Locaux à usage de bureaux et de garderie - SAINTES

Le 21/02/2020

Le Directeur départemental des Finances publiques de la  
Charente-Maritime

à

Monsieur le Maire de la Commune de SAINTES  
Square André Maudet  
17100 SAINTES

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Local à usage de bureaux et de garderie.  
**ADRESSE DU BIEN :** 17 avenue de Bellevue – 17100 SAINTES  
**VALEUR VÉNALE** 330 000 € avec une marge d'appréciation de ± 15 %.

**1 - SERVICE CONSULTANT : VILLE DE SAINTES**

*AFFAIRE SUIVIE PAR : M. ROMAIN HURIAUD*

**2 - Date de consultation** : 02/01/2020  
**Date de réception** : 03/01/2020  
**Date de visite** : du bureau  
**Date de constitution du dossier « en état »** : 03/01/2020

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

Projet de cession à la Communauté d'Agglomération de Saintes de deux locaux appartenant à la ville de Saintes, l'un étant occupé par la CDA comme structure d'accueil destinée aux enfants de 2 à 6 ans, l'autre inoccupé. Le projet de la CA de Saintes serait afin d'agrandir la structure multi-accueil "La Passerelle" par une extension dans le local mitoyen inoccupé. Ce projet s'inscrit dans la compétence "Petite Enfance" de la CDA de Saintes. Il est précisé que la Ville céderait le bien à l'Euro symbolique.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrales : section CZ n° 267 d'une contenance de 10 024 m<sup>2</sup>. L'opération ne concerne qu'une partie de cette parcelle qui devra faire l'objet d'une division. Les locaux à estimer occupent une surface totale d'environ 405 m<sup>2</sup> sur une surface d'environ 1 100 m<sup>2</sup> à extraire des surfaces de l'école Roger Pérat. *cf. plan cadastral produit par le consultant.*

La cession porte sur 2 locaux mitoyens situés dans un quartier résidentiel mixte à proximité d'une école maternelle et d'infrastructures sportives où des habitats collectifs côtoient des maisons individuelles et des commerces de proximité rue de Bellevue.

Le local inoccupé, construit en pierre et moellons avec un toit terrasse comprend 5 bureaux, des sanitaires et 4 grandes pièces pour une surface utile de 185 m<sup>2</sup>. Il est mitoyen avec la structure d'accueil destinée aux enfants de deux ans à 6 ans.

Le local à usage de garderie pour enfants, en RdC surélevé comme le précédent, occupe une surface de 220 m<sup>2</sup> composé d'un accueil, d'un espace réservé aux activités motrices, d'un bureau, d'un local d'archives, de sanitaires EMR, de deux réserves dont l'une destinée à la chaufferie, d'un dortoir, d'une salle d'activité dirigées et d'un espace jeux libres. *Cf plans joints à la demande du consultant.*

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire : Commune de Saintes – Square André MAUDET – 17100 SAINTES  
Estimé libre d'occupation.

#### **6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

Le bien se situe en zone UCa du PLU de la ville de Saintes approuvé le 20/12/2013 .  
*La zone UC est destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé, des commerces et des services...le sous-secteur Uca correspond aux logements collectifs de grands ensembles dont certains concernés par des programmes de rénovation urbaine.*

#### **7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée selon la méthode de la comparaison.

**La valeur du bien ( bâti terrain intégré) est estimé à 330 000 €.**

**Le bien n'ayant pas été visité, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé du bien, de même que pour les superficies. Cette marge d'appréciation peut être estimé à ± 15 %.**

#### **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

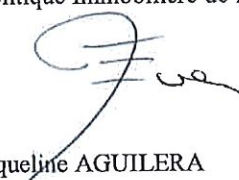
2 ans à compter du présent avis.

#### **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'adjointe à la responsable de la mission Domaine  
et Politique Immobilière de l'État,



Jacqueline AGUILERA

Envoyé en préfecture le 12/04/2021

Reçu en préfecture le 12/04/2021

Affiché le

ID : 017-211704150-20210401-2021



Bureau de SAINTES 17100 SAINTES  
12, rue des Rochers 17100 SAINTES  
saintes@geometre-expert.com  
05 46 51 76 55



Situation:  
DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME  
COMMUNE DE SAINTES  
Section CZ n°267  
Requérant :  
Communauté d'Agglomération de Saintes

Projet de plan de division  
Planimétrie rattachée au  
système Lambert 93 CG46  
Saintes, le 3 mars 2021  
Dossier : I 21 02 93  
Formet : A3  
ECHELLE : 1/250

Document de référence :  
Le document modificatif du parcellaire  
cadastral établi le 24 janvier 1994 sous le  
n°3017-2 par M. BARRAUD géomètre expert

LEGENDE	
	Application cadastrale
	Cliture
	Cliture appartenante côté fleché
	Mur
	Mur appartenant côté fleché
	Bâtiment
	Bord de route
	Limite de propriété
	Nouvelle limite

Plan établi en couleur, ne pas reproduire en noir et blanc. L'application cadastrale ne définit pas les limites de propriété.

