



EXTRAIT DU  
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du  
JEUDI 8 NOVEMBRE 2018 à 19 h 00  
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville

**OBJET** : D1 - Projet de centre thermal - Vente de l'ancienne caserne Voyer et du forage à la Compagnie Européenne des Bains - Groupe Valvital (ou toute autre personne morale type SAS substituée)

**Date de convocation** : ..... 2 novembre 2018

**Nombre de conseillers en exercice** : ..... 29

**Nombre de présents** ..... 25

Françoise MESNARD, Maire, Cyril CHAPPET, Daniel BARBARIN, Matthieu GUIHO, Jean MOUTARDE, Natacha MICHEL, Myriam DEBARGE, Marylène JAUNEAU, Adjoints ;

Gérard SICAUD, Jacques CARDET, Nicole YATTOU, Anne DELAUNAY, Anne-Marie BREDECHE, Philippe BARRIERE, Jean-Louis BORDESSOULES, Patrice BOUCHET, Gaëlle TANGUY, Médéric DIRAISON, Mathilde MAINGUENAUD, Yolande DUCOURNAU, Jacques COCQUEREZ, Michel JARNOUX, Sylvie FORGEARD-GRIGNON, Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX, Henoch CHAUVREAU, formant la majorité des membres en exercice.

**Représentés** : ..... 4

Anthony MORIN	donne pouvoir à	Cyril CHAPPET
Annabel TARIN	donne pouvoir à	Myriam DEBARGE
Antoine BORDAS	donne pouvoir à	Michel JARNOUX
Henriette DIADIO-DASYLVA	donne pouvoir à	Sylvie FORGEARD-GRIGNON

**Présidente de séance** : Françoise MESNARD

**Secrétaire de séance** : Matthieu GUIHO

Mme la Maire constate que le quorum (15) est atteint et ouvre la séance.

\*\*\*\*\*

Hôtel-de-Ville - BP 10082  
17415 Saint-Jean-d'Angély cedex  
Tél. : 05 46 59 56 56  
Fax : 05 46 32 29 54  
www.angely.net

TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ  
sous le n° 017-211703475-20181108-  
2018\_11\_D1-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 9 novembre 2018  
Affiché le 9 novembre 2018

**N° 1 - Projet de centre thermal -  
Vente de l'ancienne caserne Voyer et du forage  
à la Compagnie Européenne des Bains – Groupe Valvital  
(ou toute autre personne morale type SAS substituée)**

**Rapporteur : Mme la Maire**

En 2015, la Ville de Saint-Jean-d'Angély a été lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt de l'Etat « Revitalisation des centres bourgs » pour répondre aux objectifs suivants :

- agir en faveur de la réhabilitation des parcs de logements privés et publics pour lutter contre les logements dégradés et/ou indignes, la précarité énergétique et favoriser l'accessibilité ;
- requalifier les espaces publics pour une meilleure attractivité du centre-bourg ;
- dynamiser et moderniser le commerce et l'artisanat local.

Dans ce cadre, la commune a bénéficié de subventions du FNADT et de l'ANAH qui ont notamment permis le recrutement d'un chef de projet chargé d'animer et de coordonner ce programme de revitalisation du centre-bourg dont les missions ont été les suivantes :

- assurer un processus global de concertation et une appropriation partagée de la stratégie du territoire ;
- organiser et piloter les travaux d'études en cours et la phase opérationnelle ;
- élaborer et coordonner un plan d'actions cohérent en synchronisant les actions liées à l'habitat et celles en lien avec l'économie ;
- développer un processus de financement et des partenariats efficaces pour la réalisation des actions prédéfinies et l'atteinte des objectifs fixés ;
- animer des groupes d'acteurs dans le cadre du pilotage de projets de développement et de dynamisation du territoire ;
- concevoir et mettre en œuvre une stratégie de marketing territorial pour promouvoir les actions du projet ;
- assurer une fonction de conseil et d'expertise sur le développement et la dynamisation du territoire auprès des acteurs institutionnels et économiques ;
- prospecter et accompagner les différents porteurs de projets : conseil, recherche et financement, montage des dossiers ...

La Ville possède, en cœur de Ville, une friche militaire dénommée « caserne Voyer », délaissée depuis 1996, qui ne cesse d'être dégradée par des actes de vandalisme, des incendies volontaires et des squats, ce qui nécessite des frais de sécurisation.

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20181108-  
2018\_11\_D1-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 9 novembre 2018  
  
Affiché le 9 novembre 2018

Cette emprise fermée située en centre-ville est source de nuisances de toutes sortes (visuelles, environnementales et sanitaires). Elle présente aussi un risque en matière de sécurité des personnes. A cet égard, un arrêté municipal a été pris le 4 août 2016 afin d'en interdire l'accès. Il est indispensable que cette friche fasse l'objet d'un aménagement urbain qui participe à la revitalisation du centre-ville engagée depuis 2015.

La reconquête de cet espace correspond pleinement aux attentes du SCOT et de l'Etat qui privilégient la densification en requalifiant des friches plutôt que le développement par la consommation foncière. Comme le précise le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT Vals de Saintonge Communauté, approuvé le 29 octobre 2013 :

*« Autre élément d'enjeu, les friches et bâtiments inoccupés représentent une priorité, dans la mesure où ce capital est, d'une part, mobilisable à court ou moyen terme et, d'autre part, ne génère pas de coûts de desserte et d'équipement comparables à ceux de l'étalement urbain. La revitalisation des friches existantes permettra de redynamiser les centres-villes et bourgs. Ces friches constituent un potentiel stratégique d'accueil de nouvelles entreprises et de création d'emplois. »*

Cette préoccupation est également inscrite dans la stratégie foncière de la Région Nouvelle Aquitaine dont l'une des orientations est de « favoriser la compacité des espaces urbains ». L'un des axes s'intitule « Recycler les friches » : le Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) fixera comme priorité le recyclage notamment en ce qui concerne les logements vacants et les friches urbaines et industrielles en centre-bourgs et centre-ville.

La commune s'implique dans ce projet de requalification urbain qui participe à la reconquête du cœur de ville. L'ancienne caserne Voyer est un espace fermé d'environ 2 hectares qui sépare la ville en deux. Il est essentiel que cet espace central s'ouvre pour y accueillir un établissement structurant. Cet aménagement s'effectuant sans consommation foncière, il répond aux orientations du développement durable.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- l'attractivité générale de la Ville
- la revitalisation du centre-ville
- la redynamisation de l'habitat
- la réhabilitation des nombreux logements vacants du centre-ville en logements de location de curistes entre autres
- le cadre de vie
- l'environnement et la salubrité du centre-ville
- la sécurité des personnes
- le développement des liaisons douces
- l'aménagement des rues alentour, et notamment de la rue du Palais

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20181108-  
2018\_11\_D1-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 9 novembre 2018  
  
Affiché le 9 novembre 2018

- la consolidation et la redynamisation du commerce local
- le renforcement du lien social.

La Compagnie Européenne des Bains - Groupe Valvital propose d'acquérir ce site pour y implanter un établissement thermal. Ce projet répond en tout point aux objectifs de la Ville de Saint-Jean-d'Angély, d'autant qu'il a été reconnu d'intérêt général par délibération du conseil municipal le 1<sup>er</sup> février 2018.

Ce projet de création d'un établissement thermal par la Compagnie Européenne des Bains - Groupe Valvital comporte deux volets :

### 1. L'obtention des autorisations et de l'agrément pour la rhumatologie

La procédure repose sur un certain nombre d'étapes et de tâches, précisées ci-après :

- formation d'une équipe médicale et administrative (comité scientifique)
- élaboration et validation du protocole de soins et de recueil des données auprès du comité de protection des personnes
- conception, construction et aménagement d'un plateau technique médical
- information et recrutement des patients
- réalisation de l'étude clinique (patients en cure) – en condition normale d'exploitation
- agrégation des données et rédaction des rapports finaux
- dépôt de la demande auprès des instances.

Dans la pratique, l'étude clinique repose sur une cohorte de 120 patients. Elle sera menée par la Compagnie Européenne des Bains sur le site des futurs thermes et sur une période estimée de 6 mois.

Le coût prévisionnel global de l'opération s'élève à 503 681 € HT.

Il prend en compte les frais liés à la conception et à la réalisation du plateau technique médical, les honoraires divers ainsi que les frais d'exploitation.

Coût		
<b>Conception Réalisation</b>		<b>315 574 €</b>
	Travaux	233 500 €
	<i>Autres frais (assurance, bureaux de contrôles... et taxes d'aménagement)</i>	31 934 €
	<i>Equipements</i>	50 140 €
<b>Honoraires</b>		<b>13 000 €</b>
	<i>Honoraires médicaux</i>	12 000 €
	<i>Autres</i>	1 000 €
<b>Exploitation</b>		<b>175 107 €</b>
	Dont masse salariale	70 584 €
	<b>TOTAL</b>	<b>503 681 €</b>

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20181108-  
2018\_11\_D1-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 9 novembre 2018  
Affiché le 9 novembre 2018

## 2. La construction d'un établissement thermal et d'une résidence hôtelière

En matière d'investissement, l'acquéreur se charge de la conception et de la construction d'un complexe thermal sur la commune de Saint-Jean-d'Angély, en vue de l'accueil de 5 000 curistes par saison et la proposition d'activités de bien-être.

Le complexe est composé d'un établissement thermal et de bien-être dont le coût prévisionnel global est de 8 millions d'euros hors taxes, ainsi que d'une résidence hôtelière de 50 appartements dont le coût prévisionnel global est de 5 millions d'euros hors taxes, soit un coût global prévisionnel d'investissement de près de 14 millions d'euros hors taxes, ainsi répartis :

### COUTS GLOBAUX PREVISIONNELS

	ETABLISSEMENT THERMAL	HEBERGEMENT
Coût construction	6 300 000 € HT	4 060 000 € HT
Honoraires MO 11 %	693 000 € HT	445 000 € HT
Autres honoraires 3,5 %	567 000 € HT	145 000 € HT
Coût construction global	7 560 000 € HT	4 650 000 € HT
Equipements	450 000 € HT	350 000 € HT
COUT GLOBAL	8 000 000 € HT	5 000 000 € HT

Par avis du 31 janvier 2018, France Domaine a estimé la valeur du foncier hors forage à 400 000 euros.

A ce jour, ainsi que le décrit France Domaine, « l'ensemble des bâtiments en mauvais état est laissé à l'état d'abandon, tandis que le bâtiment annexe régulièrement squatté est vétuste ainsi que les deux guérites ».

Il convient de préciser qu'il y a eu 4 incendies criminels qui ont détruit 3 bâtiments dont 2 en 2017. Les bâtiments restants ont été sécurisés pour empêcher d'autres faits criminels et des squats sauvages.

L'avis du Domaine s'entend hors coûts de désamiantage et de dépollution, c'est-à-dire que la valeur du foncier doit être diminuée de ces coûts (103 400 euros de désamiantage selon le devis ADTP en version optionnelle et 150 000 euros de dépollution selon l'estimation fournie par l'agence immobilière Idimmo).

Si la Ville gardait ce bien, il en résulterait une dépense de 833 050 euros correspondant à des coûts obligatoires d'abandon du forage (article 18 de la norme NF X 10-999 d'août 2014) s'élevant à 181 170 euros (expertise Antea du 26 septembre 2018), et des coût de démolition et de désamiantage des bâtiments de 501 880 euros (devis de l'entreprise ADTP du 19 septembre 2018) et de dépollution du terrain estimés à 150 000 euros (montant évalué par l'agence immobilière Idimmo dans son estimation du 19 septembre 2018).

La commune a demandé trois expertises du foncier, l'une par l'agence immobilière Idimmo le 19 septembre 2018, qui évalue le foncier entre 95 000 euros et 105 000 euros, l'autre par l'agence A&A immobilier le 20 septembre 2018, qui évalue le foncier de 98 000 euros à 105 000 euros et la troisième par l'office notarial Avrard-Nastorg le 27 septembre 2018, qui évalue le foncier à 110 000 euros.

**TÉLÉTRANSMIS AU**

**CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**

sous le n° 017-211703475-20181108-  
2018\_11\_D1-DE

Accusé de réception Sous-préfecture  
le 9 novembre 2018

Affiché le 9 novembre 2018

Au vu de ces estimations, il est retenu la valeur du foncier estimée par la notaire, officier ministériel, à savoir 110 000 euros.

Pour ce qui concerne l'estimation de la valeur du forage, la DDFIP a été saisie le 1<sup>er</sup> octobre 2018 pour une demande d'avis domanial de la parcelle cadastrée section AH n° 1181 d'une superficie de 100 m<sup>2</sup> et de son équipement, le forage. Conformément à l'article L 1311-12 du Code général des collectivités territoriales, cet avis est réputé rendu depuis le 2 novembre 2018.

Parallèlement, une expertise du forage a été menée par le cabinet Antea Group, le 26 septembre 2018, qui a estimé le montant de la valeur actuelle du forage à 107 597 euros.

L'estimation totale du bien est donc de 217 597 euros.

En raison des fortes contraintes pesant sur cette friche, le groupe Valvital s'est porté acquéreur de l'ensemble du site au prix de 155 000 euros en vue d'y construire un établissement thermal.

Les retombées positives pour le bien commun de la création d'un établissement thermal sont multiples :

Un tel projet présente des retombées importantes pour la revitalisation de la ville. En effet, les effets bénéfiques de l'implantation d'un établissement thermal au cœur d'une ville ont été étudiés par de nombreux acteurs tels que la Chambre de Commerce et d'Industrie de DAX, AQUI O THERMES (Cluster Thermal Nouvelle Aquitaine), et par l'Association Nationale des Maires de Communes Thermales.

Les chiffres suivants, issus de l'analyse conduite par la Chambre de commerce de Dax en 2016, sont éloquentes :

- 75 % des curistes font du shopping en centre-ville,
- 79 % consomment dans les restaurants,
- 43 % sont en demande de visites culturelles,
- 25 % vont au cinéma,
- 85 % de la clientèle passe par les offices de tourisme pour avoir des informations sur les activités proposées par le territoire,
- 30 % de l'hébergement est assuré par l'établissement thermal, le reste est laissé à l'initiative privée,
- 34,70 €, c'est la dépense moyenne par jour et par personne sur place,
- 2 369 € c'est la ressource économique moyenne générée par un curiste pour l'économie locale :
  - 1 451 € qui correspondent aux soins et à l'hébergement,
  - 481 € sont les retombées sur les fournisseurs des établissements thermaux,
  - 370 € pour les restaurants, commerces et services,
  - 67 € pour la fiscalité et qui bénéficient aux collectivités territoriales
- l'arrivée d'un établissement thermal génère plus de 20 % de nouvelle création de commerces,

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20181108-  
2018\_11\_D1-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 9 novembre 2018  
  
Affiché le 9 novembre 2018

- les commerces existants enregistrent une progression de leur chiffre d'affaires d'environ 40 %
- le marché immobilier des communes concernées est très dynamique et la vacance devient faible.
- l'activité thermale augmente la population des stations thermales de 13 % en moyenne.

La création d'une station thermale en centre-ville est une véritable opportunité qui permettra :

- de stimuler le secteur touristique en accueillant, chaque année, entre 5 000 et 10 000 curistes ;
- d'impulser une dynamique sur le secteur de l'habitat avec la création d'une offre de logements, privée, adaptée pour les futurs curistes ;
- de favoriser le maintien de la population sur le territoire en créant de l'emploi notamment ;
- de développer et maintenir une offre commerciale en cœur de ville et contribuer à la revitalisation du cœur de ville ;
- d'assurer une forte fréquentation des équipements d'offre culturelle comme le cinéma ou la salle de spectacle de l'Eden ;
- de créer une synergie avec le centre hospitalier qui renforcera son activité autour de son pôle de réadaptation fonctionnelle de 100 lits, confortera le redressement financier de l'hôpital et maintiendra l'emploi hospitalier ;
- de renforcer l'attractivité nouvelle du territoire pour les professionnels de santé ;
- de positionner la commune comme une destination référente en matière de thermalisme médicalisé et de l'inscrire dans la politique régionale visant à faire de la Nouvelle Aquitaine, la première région du thermalisme
- d'améliorer la salubrité, l'hygiène et la sécurité des personnes.

Afin de sécuriser cette vente, l'acte de vente précise que l'acquéreur s'oblige à affecter l'ensemble immobilier à la réalisation d'un établissement thermal et s'engage à assurer la prise en charge totale et exclusive des démarches nécessaires tant sur le plan administratif que sanitaire.

L'acte de vente précise en outre une clause résolutoire qui s'impose à l'acquéreur. Il lui revient de :

- mettre en œuvre les moyens humains, techniques et financiers pour obtenir l'ensemble des autorisations administratives et sanitaires concernant l'exploitation au titre de l'eau minérale d'une part et la procédure de reconnaissance de l'orientation thérapeutique d'autre part ;

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20181108-  
2018\_11\_D1-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 9 novembre 2018  
  
Affiché le 9 novembre 2018

- assurer la prise en charge totale et exclusive des démarches nécessaires à l'obtention desdites autorisations et celles-ci devront être délivrées au plus tard dans un délai de sept (7) années à l'issue de la date de signature de l'acte de vente ;
- obtenir l'ensemble des autorisations d'urbanisme nécessaires à la construction des équipements indispensables au fonctionnement de l'établissement thermal, purgées de tous recours, au plus tard dans un délai de neuf (9) années à l'issue de la date de signature de l'acte de vente ;
- mettre en service l'établissement thermal de la ville de Saint-Jean-d'Angély au plus tard dans un délai de douze (12) années à l'issue de la date de signature de l'acte de vente.

L'ensemble de ces engagements a été inscrit dans l'acte de vente au chapitre « condition résolutoire ». En cas de défaillance de cette clause avant l'expiration des délais ci-dessus prévus, la vente sera résolue de plein droit, purement et simplement, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Lors de la résolution, toutes les sommes versées et tous embellissements et améliorations apportés à l'immeuble vendu seront de plein droit définitivement acquis au vendeur, c'est-à-dire la Ville de Saint-Jean-d'Angély, sans recours ni répétition, le tout à titre de dommages-intérêts et d'indemnité forfaitaire.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L2241-1, L2212-2, et L2521-2,
- Vu le SCOT de Vals de Saintonge communauté et son Plan d'Aménagement et de Développement durable,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune,
- Vu la délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> février 2018 portant approbation du principe de la vente de la caserne Voyer et du forage à la Compagnie Valvital,
- Vu l'estimation de France Domaine des parcelles cadastrées section AH n° 1227 et n° 1181, du 31 janvier 2018,
- Vu les estimations du foncier situé sur la parcelle cadastrée section AH n° 1227 réalisées par l'agence immobilière Idimmo le 19 septembre 2018, par l'agence A&A Immobilier le 20 septembre 2018 et par l'office notarial Avard-Nastorg le 27 septembre 2018,
- Vu l'avis réputé acquis de France Domaine saisi le 1<sup>er</sup> octobre 2018 sur la valeur du forage de reconnaissance situé sur la parcelle cadastrée section AH n° 1181,
- Vu l'estimation du forage de reconnaissance situé sur la parcelle cadastrée section AH n° 1181 réalisée par l'expert agréé Antea Group le 26 septembre 2018,
- Vu le devis de démolition et désamiantage du site établi par la société ADTP le 19 septembre 2018,

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20181108-  
2018\_11\_D1-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 9 novembre 2018  
  
Affiché le 9 novembre 2018

- Vu le projet d'acte de vente des parcelles cadastrées section AH n° 1227 et n° 1181 à la Compagnie européenne des Bains – Groupe Valvital annexé au présent rapport,
- Considérant la proposition d'achat de la Compagnie européenne des Bains – Groupe Valvital à hauteur de 155 000 euros,
- Considérant que l'implantation d'un équipement thermal sur la friche de l'ancienne caserne Voyer située en centre-ville, est d'un intérêt général majeur pour la commune,

En conséquence, il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver la cession de gré à gré des parcelles cadastrées section AH n° 1227 et n° 1181 d'une superficie d'environ 21 104 m<sup>2</sup> à la Compagnie Européenne des Bains – Groupe Valvital (ou toute autre personne morale type SAS substituée), au prix de cent cinquante-cinq mille euros (155 000 €) dans les conditions exposées dans le présent rapport, pour y réaliser un établissement thermal ;
- d'approuver le projet d'acte de vente correspondant ci-joint ;
- d'autoriser Mme la Maire à procéder à la vente du bien précité et à signer tous les actes subséquents.

**Le Conseil municipal**, après délibération,

**ADOpte** les propositions de Mme le Rapporteur, **à la majorité des suffrages exprimés (22)**

**Pour : 22 Contre : 0 Abstentions : 7**

**Pour extrait conforme,  
La Maire,  
Conseillère régionale,  
Françoise MESNARD**

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20181108-  
2018\_11\_D1-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 9 novembre 2018

Affiché le 9 novembre 2018

Cette décision pourra faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.