

**DEMANDE D'AVIS DOMANIAL****Dossier de saisine**

<b>Identification du demandeur</b>	Nom : <b>MESNARD Françoise</b>  Fonction : <b>Maire de SAINT-JEAN D'ANGELY</b>
<b>Coordonnées des personnes à contacter y compris pour une visite sur place</b>	Nom, Prénom : <b>DAMAS Jean-François</b>  Téléphone : 06 64 41 49 00 Courriel : <a href="mailto:jf.damas@gmail.com">jf.damas@gmail.com</a>

**1. Description de l'opération envisagée (voir notice):**

- Nature et modalités particulières :

Vente des terrains cadastrés section AH n°1227 et 1181 d'une superficie totale de 21 104 m<sup>2</sup>.

- Motif et contexte :

AH n°1227 : Terrain et bâtiments acquis par la ville en 1996 auprès du Ministère de la Défense pour la somme de 450 000 €. Sur cette assiette foncière est disposé plusieurs bâtiments :

- Bâtiment principal : 1 200 m<sup>2</sup> au sol sur 3 niveaux.
- 2 bâtiments secondaires identiques d'une superficie de 650 m<sup>2</sup> chacun.
- 2 guérites à l'entrée du site d'environ 80 m<sup>2</sup>.
- 1 bâtiment de 350 m<sup>2</sup> complément insalubre.

Les bâtiments sont délabrés et ont été à plusieurs reprises squattés. Une démolition partielle est probable dans le cadre d'un projet d'aménagement du site.

Ce site est une ancienne caserne militaire, les plans fournis par le Ministère de la Défense présentent des cuves enterrées devant l'un des bâtiments secondaires.

AH n°1181 : Assiette foncière de 100 m<sup>2</sup> qui accueille un forage réalisé en 1998 pour une somme de 550 000 €. Ce forage a été fermé en 2009, il n'était plus actif et plus en état de fonctionner. Des travaux, pour la somme de 60 000 €, ont permis de réactiver le forage mais celui-ci nécessite des travaux beaucoup plus importants pour s'assurer d'un fonctionnement optimal de l'équipement. En l'état actuel, la performance de l'équipement n'est pas significative et la valeur de celui-ci est équivalente aux dépenses engagées pour sa remise en état.

Depuis 2015, la ville est en contact avec le groupe VALVITAL pour un projet de création d'un centre thermal à Saint-Jean d'Angély. Compte tenu de l'état du site et du forage, VALVITAL propose à la ville d'acquérir l'ensemble pour la somme de 150 000 €.

Actuellement ce site est une source d'inquiétudes pour les élus, régulièrement squattés, des travaux de sécurisation ont été entrepris. Les bâtiments sont vétustes et certains ne pourront pas être réhabilités. La présence de fosses enterrées laisse supposer des coûts de dépollution.

C'est une friche militaire en cœur de ville qui a fait l'objet de projets, mais fautes d'investisseurs privés ou de moyens financiers publics, les projets ont été abandonnés.

La vente de ce site pour la création d'un établissement thermal sera une source de dynamisme économique pour la ville et le territoire des Vals de Saintonge qui en a fortement besoin.

- Calendrier prévisionnel :

Vente prévue dans le 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

## 2. Identification, description du bien (voir notice) :

- Références cadastrales :

AH 1227 et 1181 d'une superficie totale de 21 104 m<sup>2</sup>.

- Adresse précise :

Champs de Foire

17400 Saint-Jean d'Angély

- Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens.) :

Superficie totale de 21 104 m<sup>2</sup>.

## 3. Situation juridique du bien (voir notice) :

- Coordonnées des propriétaires (et des occupants éventuels) :

Ville de Saint-Jean d'Angély.

- Situation locative :

## 4. Urbanisme (voir notice) :

- Réglementation d'urbanisme applicable :

Zone Ubp.

- Périmètres de protection

- Servitudes administratives ou de droit privé :

- Réseaux et voiries

- Surface de plancher maximale autorisée :

## 5. Précisions complémentaires : (voir notice )

## 6. Liste des documents joints à la demande : (voir notice )

DIA (copie de la DIA portant le cachet de la mairie et la date de réception)

si des négociations sont en cours : tous documents (courriers, projet d'acte ou de bail) précisant les prétentions des parties

plan de situation et/ou extrait cadastral (indiquer les limites du bien à acquérir)

documents d'urbanisme

AR PREFECTURE

017-211703475-20181108-2018\_11\_D1-DE

Regu le 09/11/2018

- dossier de création des opérations d'aménagement
- plans – mesurages
- photos
- traité de concession / aménagement / etc...
- bail
- autres documents (à préciser)

**Date de la demande :** 24 novembre 2017

**Signature :** JF Damas

**Nom du signataire :** JF Damas

***Documents à renvoyer à :***

**-par messagerie à :** [ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

**- ou par courrier à l'adresse suivante :** Direction départementale des Finances publiques de la Charente-Maritime  
Division Domaine et Politique immobilière de l'Etat  
24 Avenue de Fétilly  
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

**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 31/01/2018

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Odile VERCHAIN

Téléphone : 05 46 30 08 65

Courriel : [ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf LIDO : 2017-17347v0409-06Z82

Le Directeur départemental des Finances publiques de la  
Charente-Maritime

à

Madame le Maire

Hôtel de ville- BP 10082

17 413 Saint-Jean d'Angély Cedex

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE****DÉSIGNATION DU BIEN :** Ancienne caserne Voyer**ADRESSE DU BIEN :** 2 Avenue du Général Leclerc à Saint-Jean d'Angély**VALEUR VÉNALE** 400 000 euros, hors droits et taxes, hors équipement et coût de dépollution**1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE SAINT-JEAN D'ANGÉLY***AFFAIRE SUIVIE PAR : M DAMAS Jean-François*

- 2 - **Date de consultation** : 23/01/2018
- Date de réception** : 23/01/2018
- Date de visite** : 23/01/2018
- Date de constitution du dossier « en état »** : 23/01/2018

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

-Nature de l'opération : Cession

-Opération portant sur : l'ancienne Caserne Voyer

-But de l'opération : cession à un porteur de projet privé permettant l'extension des implantations d'établissements de cure thermale du groupe.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**-Références cadastrales : AH n°1227 de 21104 m<sup>2</sup> et AH n°1181 de 100 m<sup>2</sup>

-Description du bien:

L'ancienne Caserne comprend un ensemble de bâtiments : un bâtiment principal de 1200 m<sup>2</sup> au sol sur 3 niveaux et deux bâtiments secondaires de 650 m<sup>2</sup> chacun , deux guérites à l'entrée du site de 80 m<sup>2</sup> chacune, un bâtiment annexe de 350 m<sup>2</sup>.

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. La visite partielle du bien a permis de constater ces éléments.

Les dégradations des immeubles consécutives aux squats et intrusions ne portent pas sur la structure des bâtiments construits en pierre de taille qui peuvent accueillir un pôle d'activité thermique, ni sur la toiture.

- Bien visité le : 27/11/2017 (visite partielle)

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de SAINT-JEAN D'ANGÉLY.

- Situation d'occupation : bien estimé libre d'occupation .

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Le document d'urbanisme approuvé le 09/02/2012 classe la parcelle en zone Ubp qui caractérise le centre ancien compris dans le périmètre de la ZPPAUP ( zone de protection du patrimoine Architectural, urbain et paysager).

Remarque : Le PLU prévoit une zone UBg ( hors zone ZPPAUP ) et Ubgp ( compris dans la zone ZPPAUP ) où sont autorisées les constructions à usage médical ou paramédical, de bureaux, professions libérales, la création de surfaces de ventes inférieure à 300 m<sup>2</sup>, d'activités liées à l'hôtellerie et à la restauration, d'enseignement liées aux activités du secteur, le réaménagement et l'extension des constructions existantes.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

Après enquête, compte tenu de ses caractéristiques et de l'état du marché immobilier local, la valeur vénale de ce bien peut être estimée à 400 000 euros hors droits et taxes et hors équipement et coût de dépollution.

Compte tenu des caractéristiques du bien, une marge de négociation de 10 % peut être admise.

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est d'un an.

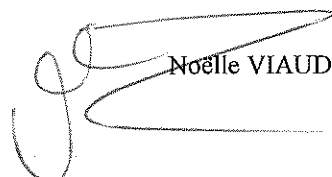
#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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 division Domaine

  
Noëlle VIAUD