



**EXTRAIT DU  
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance du  
JEUDI 29 MARS 2018 à 19 h 00  
Salon d'honneur de l'Hôtel de Ville**

**OBJET : D25 - Projet de centre thermal - Vente de la Caserne Voyer et du forage à la Compagnie Européenne des Bains - Groupe Valvital (ou toute autre personne morale type SAS substituée)**

**Date de convocation : ..... 23 mars 2018**

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

**Nombre de présents ..... 24**

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

Gérard SICAUD, Nicole YATTOU, Anne DELAUNAY, Anne-Marie BREDECHE, Philippe BARRIERE, Jean-Louis BORDESSOULES, Médéric DIRAISON, Anthony MORIN, Yolande DUCOURNAU, Jacques COCQUEREZ, Michel JARNOUX, Sylvie FORGEARD-GRIGNON, Henriette DIADIO-DASYLVA, Antoine BORDAS, Sandrine RONTET-DUCOURTIOUX, Henoch CHAUVREAU, formant la majorité des membres en exercice.

**Représentés : ..... 5**

Jacques CARDET	donne pouvoir à	Cyril CHAPPET
Mathilde MAINGUENAUD	donne pouvoir à	Matthieu GUIHO
Gaëlle TANGUY	donne pouvoir à	Natacha MICHEL
Annabel TARIN	donne pouvoir à	Myriam DEBARGE
Patrice BOUCHET	donne pouvoir à	Daniel BARBARIN

**Présidente de séance : Françoise MESNARD**

**Secrétaire de séance : Marylène JAUNEAU**

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° 017-211703475-20180329-  
2018\_03\_D25-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 4 avril 2018  
Affiché le 4 avril 2018

## **N° 25 - PROJET DE CENTRE THERMAL – VENTE DE LA 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

Par délibération du 1<sup>er</sup> février 2018, le Conseil municipal a approuvé le principe de vente du site dénommé «Caserne Voyer» appartenant au domaine privé de la Commune de Saint-Jean-d'Angély, situé sur les parcelles cadastrées section AH n° 1227 et n° 1181.

En application des articles L.2122-21 et L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, il convient aujourd'hui de délibérer afin de valider les modalités de l'aliénation de gré à gré de ce bien.

Ce bien, situé à Saint-Jean-d'Angély aux numéros 2 et 4 Avenue du Général Leclerc, cadastré section AH numéros 1227 et 1181 et d'une superficie d'environ 21 104 m<sup>2</sup>, étant libre d'usage depuis son acquisition et en voie de dégradation, a fait l'objet d'une manifestation d'intérêt par la Compagnie Européenne des Bains – Groupe VALVITAL axée principalement sur le potentiel thermal du forage, comme cela a été décrit le 1<sup>er</sup> février 2018.

Il s'avère que la création d'un établissement thermal requiert, en amont du projet, une autorisation d'exploitation de l'eau au titre de l'eau minérale naturelle.

Pour pouvoir obtenir cette autorisation, il est nécessaire de déposer auprès des services de l'Etat, un dossier de demande d'exploitation dont les composantes ont été définies dans l'arrêté ministériel du 05 mars 2007 avec notamment les chapitres suivants :

- I- Informations administratives liées au forage
- II- Objet de la demande d'exploiter la source d'eau minérale naturelle
- III- Eléments d'informations géologiques, hydrogéologiques et physico-chimiques
- IV- Qualités thérapeutiques et propriétés favorables à la santé.

C'est au propriétaire de la ressource qu'il incombe d'obtenir, et de garantir sur le long terme, l'exploitation et la qualité de l'eau en tant qu'eau minérale naturelle.

Le volet le plus délicat est celui des qualités thérapeutiques de l'eau car il impose l'organisation d'essais cliniques sur une patientèle dans des conditions physiques et temporelles similaires à une cure dans un établissement thermal. Cela oblige de concevoir, de réaliser puis d'exploiter un module thermal pour la durée de l'expérimentation clinique.

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20180329-  
2018\_03\_D25-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 4 avril 2018  
  
Affiché le 4 avril 2018

Or le module thermal construit en 2000 avec exclusivement des fonds publics, a été détruit par la municipalité en 2013.

Pour engager les essais cliniques afin d'obtenir l'indication thérapeutique souhaitée, ici la rhumatologie (RH) et ainsi être autorisé à exploiter l'eau du forage en tant qu'eau minérale naturelle, il est donc nécessaire de créer un nouveau module thermal et de l'exploiter pendant la période de l'expérimentation clinique, soit 6 mois.

Le coût de la conception, la réalisation et l'exploitation d'un module thermal pour une durée d'au moins 6 mois a été évalué à 450 000 €.

Or, comme l'a indiqué la Chambre régionale des comptes dans son rapport notifié le 17 août 2017, la Ville de Saint-Jean-d'Angély n'est pas en mesure de supporter un tel coût.

La délibération du 1<sup>er</sup> février 2018 démontre tout l'intérêt que présente la création d'un centre thermal tant pour la Ville de Saint-Jean-d'Angély que pour le territoire des Vals de Saintonge.

Ce projet de création d'un établissement thermal s'inscrit dans un contexte particulièrement favorable. La médecine thermale revient en grâce auprès de la population et des acteurs de la santé. Le nombre de cures conventionnées prescrites et, plus globalement, la fréquentation des établissements thermaux, ne cessent d'augmenter depuis près de 10 ans.

Le thermalisme constitue un levier de développement majeur qui rayonne bien au-delà du périmètre communal.

Pour la Ville de Saint-Jean-d'Angély et Vals de Saintonge Communauté, la création d'une station thermale est une véritable opportunité qui permettra :

- de stimuler le secteur touristique en accueillant, chaque année, entre 5 000 et 10 000 curistes à terme ;
- 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 renforcer l'activité économique, ce qui facilitera le maintien de la population sur le territoire (pour un emploi dans la station thermale, cinq emplois indirects lui sont liés) ;
- 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 ;

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20180329-  
2018\_03\_D25-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 4 avril 2018  
  
Affiché le 4 avril 2018

- de créer une synergie avec le centre hospitalier et ainsi ancrer ce service de santé ;
- de positionner la commune comme une destination référente en matière de thermalisme médicalisé et s'inscrire dans la politique régionale visant à faire de la Nouvelle Aquitaine, la première région du thermalisme ;
- de contribuer au développement de l'image de la ville fondé sur le bien vivre et la qualité de vie à travers le développement du thermalisme et de la filière bio.

Ce projet d'établissement thermal est aussi un projet de requalification urbaine qui participe à la reconquête du cœur de ville. Actuellement la caserne Voyer est une friche militaire en plein centre de Saint-Jean-d'Angély. C'est un espace fermé d'environ 2 hectares qui sépare la Ville en deux. L'implantation d'un établissement thermal à cet endroit du centre-Ville, et sans consommation foncière supplémentaire, constitue une réelle opportunité pour la commune ainsi que pour le territoire.

En effet, ce projet est à la fois un projet d'aménagement, un projet de développement et un projet structurant pour le territoire des Vals de Saintonge.

L'avis de France Domaine en date du 31 janvier 2018 fait mention d'une valeur vénale de 400 000 € pour les parcelles cadastrées section AH n° 1227 et n° 1181.

Fort de cet avis et connaissant le coût des essais cliniques, la Ville a engagé des négociations avec la Compagnie Européenne des Bains – Groupe VALVITAL.

Celles-ci ont permis de garantir à la Ville de Saint-Jean-d'Angély que la Compagnie Européenne des Bains – Groupe VALVITAL (ou toute autre personne morale type SAS substituée) s'engageait à :

- 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 ;
- 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 ;

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20180329-  
2018\_03\_D25-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 4 avril 2018  
Affiché le 4 avril 2018

- 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 ont été inscrits 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.

En contrepartie, la Ville, compte tenu du fait :

- qu'elle n'a plus à porter l'ensemble des démarches administratives pour l'obtention des différentes autorisations nécessaires à l'ouverture d'un établissement thermal ;
- que l'ensemble des coûts liés à ces différentes autorisations, et notamment ceux liés à l'expérimentation clinique, seront supportés par la Compagnie Européenne des Bains – Groupe VALVITAL (ou toute autre personne morale type SAS substituée) ;
- que la caserne Voyer est devenue une friche régulièrement occupée illégalement et vandalisée, posant ainsi des problèmes de sécurité ;
- que le projet d'établissement thermal est à la fois un projet d'aménagement, un projet de développement et un projet structurant pour le territoire des Vals de Saintonge ;
- que le projet de création d'un établissement thermal est un véritable projet d'intérêt général ;

propose d'aliéner les parcelles cadastrées section AH n° 1227 et n° 1181 correspondant respectivement à la caserne Voyer et au forage des Capucins, au prix de 150 000 €.

Vu le projet d'acte de vente ci-joint,

**TÉLÉTRANSMIS AU****CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**sous le n° 017-211703475-20180329-  
2018\_03\_D25-DEAccusé de réception Sous-préfecture  
le 4 avril 2018

Affiché le 4 avril 2018

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver la vente de gré à gré, des parcelles cadastrées section AH n° 1227 et n° 1181 d'une superficie d'environ de 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 150 000 € pour y réaliser un établissement thermal ;
- 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 (26)**

**Pour : 22      Contre : 4      Abstentions : 3**

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

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20180329-  
2018\_03\_D25-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 4 avril 2018  
Affiché le 4 avril 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.