



**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 : D29 - Vente du Domaine de Chancelée**

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

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

**Nombre de présents ..... 23**

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

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, Hénoch CHAUVREAU, formant la majorité des membres en exercice.

**Représentés : ..... 5**

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

**Excusée : ..... 1**

Gaëlle TANGUY

**Présidente de séance : Françoise MESNARD**

**Secrétaire de séance : Marylène JAUNEAU**

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

\*\*\*\*\*

**N° 29 - VENTE DU DOMAINE DE CHANCELÉE****Rapporteur : M. Cyril CHAPPET**

Par délibération du 1<sup>er</sup> février 2018, le Conseil municipal a acté le principe de la vente du domaine de Chancelée, situé sur la Commune de la Vergne et appartenant au domaine privé de la Commune de Saint-Jean-d'Angély.

Ce bien, situé au lieu-dit Chancelée, cadastré section AE numéros 3,4,6,7,8,9,11,12,13,14,15, 16,22,120,125,128,129,130,131,132,134 et d'une superficie d'environ 155 610 m<sup>2</sup>, qui ne présente pas d'intérêt pour l'administration communale, a été rendu vacant car sa mise aux normes trop onéreuse a justifié son abandon par l'Association Départementale de Sauvegarde de l'Enfance et de l'Adolescence de Charente-Maritime (A.D.S.E.A 17).

Il est donc aujourd'hui nécessaire de délibérer à nouveau afin de valider les modalités de la vente, en application des articles L.2122-21 et L. 2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

Après étude des différentes options envisageables au regard du bien à vendre, la solution apparaissant comme étant la plus intéressante sur le plan économique est la vente via une plateforme de courtage aux enchères sur internet. Cet outil destiné aux collectivités leur permet de mettre en vente tout au long de l'année des biens ou produits réformés. Au-delà de l'intérêt de la vente dans le contexte budgétaire tendu, cette démarche s'inscrit dans une logique de confrontation en temps réel de l'offre et de la demande afin d'obtenir le juste prix.

A l'issue de l'analyse des différentes solutions de vente aux enchères sur internet, il est apparu que la société Agorastore présentait les plus solides garanties pour optimiser cette vente. Créée en 2005 en partenariat avec la ville de Lyon, la plateforme « agorastore.fr » permet aux organismes publics de vendre aux enchères leurs biens réformés en les mettant en relation avec de nombreux acheteurs. Cette place de marché compte plus de 1 500 vendeurs, 150 000 enchérisseurs inscrits et trente millions d'euros de vente y ont été réalisés en moyenne chaque année. La rémunération de la société Agorastore se fait sous forme de commissionnement facturé à l'acheteur.

Les conditions de vente respectent les règles sur le commerce électronique et les autres obligations légales et règlementaires en vigueur. La vente ne deviendra parfaite que lorsque l'offre d'achat correspondra à l'enchère la plus élevée et sera acceptée par la collectivité. Si les enchères n'atteignent pas le montant attendu, le bien sera retiré de la vente.

La vente aux enchères, qui se déroulera du 2 au 6 avril 2018, a été précédée d'une parution sur le site d'Agorastore depuis mi-janvier afin d'assurer une communication réelle et cohérente au regard du prix d'appel de l'enchère, affiché à 533 000 €.

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20180329-  
2018\_03\_D29-DE  
Accusé de réception Sous-préfecture  
le 4 avril 2018  
  
Affiché le 4 avril 2018

Le prix mentionné est décomposé comme suit :

- Prix net vendeur : 500 000 €
- Commission (6,6%) : 33 000 €.

L'avis de France Domaine, sollicité le 27 juillet 2017, fait mention d'une valeur vénale de 1 123 000 €, dont 1 000 000 € pour le bâtiment principal, à laquelle s'appliquait une marge de négociation de 20% non compris les décotes liées à la présence d'amiante, de plomb et des risques liés au saturnisme. Il a été décidé d'apprécier la valeur du site avec la plus grande transparence envers les acquéreurs car une forte dépréciation émerge à la lecture de la précédente estimation de France Domaine, datée de 2014, qui faisait état d'une valeur de 2 000 000 € pour le bâtiment principal.

Le diagnostic technique, obligatoire avant toute vente, a fait apparaître un nombre important d'éléments amiantés (cloisons, sols, toiture, canalisations,...) ainsi que la présence de plomb. D'ailleurs, le niveau de dégradation du plomb a obligé la société d'expertise à transmettre son rapport au représentant de l'Etat, les taux relevés étant au-delà du seuil de référence d'exposition réglementaire.

Ayant connaissance de ces constatations et afin d'appréhender plus finement la valeur marchande du bien, la Commune a sollicité des agences immobilières angériennes, afin que celles-ci estiment le domaine. Il est ressorti de cette expertise que l'ensemble du site pouvait être mis à prix sur une base comprise entre 400 000 € et 500 000 €.

Fort de ces éléments et prenant en compte par ailleurs, l'état de vétusté général du bâtiment, l'inexistence d'assainissement collectif et par conséquent, l'obligation de créer un dispositif autonome d'assainissement cohérent avec la surface de plancher utilisable, il est apparu intéressant de les corrélérer avec les coûts de traitement des produits amiantés et au plomb.

Ce calcul, qui se présente comme ci-dessous, évalue le domaine de Chancelée à 508 400 €.

	Valeurs service des Domaines 3000 m <sup>2</sup> de plancher sur 15,6 ha	Marges de négociations - 20%	Valeur du traitement amiante (référence démolition rue L.Tourneur : 63,7 € m <sup>2</sup> )	Valeur traitement plomb (Guide restauration de l'ANAH : 71,5 € m <sup>2</sup> )	Construction d'un dispositif d'assainissement autonome	TOTAL
<b>Bâtiment principal</b> (2 585 m <sup>2</sup> de plancher)	1 000 000€	-200 000€	-165 000€ (arrondi)	-185 000€ (arrondi)	/	450 000€
<b>Dépendances et terrain</b> (485 m <sup>2</sup> de plancher)	123 000 €	-24 600 €	/	/	-40 000 €	58 400 €
<b>Total</b>	1 123 000 €	-224 600 €	-165 000 €	-185 000 €	- 40 000 €	<b>508 400 €</b>

Au regard des différentes estimations, il est légitime de considérer que le montant rapporté à 500 000 € s'apparente à la valeur immobilière du bien puisque tenant compte des contraintes techniques, de la marge de négociation fixée par France Domaine et par ailleurs, proche des montants avancés par les agences immobilières.

Dans le cas d'une enchère fructueuse, le transfert de propriété sera réalisé de plein droit dès lors que l'acheteur se sera acquitté auprès de la commune du montant de la confirmation d'achat effectuée sur le site de vente. À l'inverse, si l'offre la plus élevée n'atteint pas le montant cité au paragraphe précédent, la vente ne sera pas actée.

Par conséquent, il est proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver le principe de vente du domaine de Chancelée via la plateforme de courtage aux enchères par internet « agorastore.fr », pour un montant minimal de 500 000 € ;
- 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 M. le Rapporteur, **à la majorité des suffrages exprimés (28)**

**Pour : 22**

**Contre : 6**

**Abstentions : 0**

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

**TÉLÉTRANSMIS AU  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**  
sous le n° 017-211703475-20180329-  
2018\_03\_D29-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.