



REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 DÉCEMBRE 2024

N° C19_12_2024_25 - Redéploiement des services et activités communautaires -
Approbation des opérations immobilières (annexes)

Annexe(s) :

- *Avis des domaines des Remparts*
- *Avis des domaines Jules Ferry*
- *Avis des domaines Croix Paillère*

Titulaires en exercice	Présents (Titulaires et suppléants votants)	Représentés	Total votants	Absents
90	60	13	73	17

Pour : 69	Abstention : 4	Contre : 0	Sans Participation : 0
-----------	----------------	------------	------------------------

Date de convocation : 13 décembre 2024

L'an deux mille vingt quatre, le dix neuf décembre, les délégués des communes membres de la communauté de communes Mellois en Poitou, se sont réunis à 18 h 30, Salle des fêtes à Lezay, sur convocation adressée par Monsieur Fabrice MICHELET, Président.

Etaient présents :

ARCHIMBAUD Guénaëlle, ARCHAIMBAULT Monique, AUDE Laurent, BALLAND Cyril, BAUDON Christian, BAUMGARTEN Christian, BERNARD Eric, BERTHONNEAU Frédéric, BINET Frédérique, BLANCHET Philippe, BLAUD Philippe, PETIT Serge, BOURDIER Christine, BRILLAUD Chantal, BROSSARD François, BRUNET Sylvie, CACLIN Philippe, GOUINAUD Eric, CHOURELLÉ Gilles, CHESNEAU Etienne, COUSIN Sylvie, CROMER Marie-Thérèse, DELEZAY Gaëtan, DODIN Patrick, MARTIN Patrick, FOUCHE Etienne, FOUCHE Patrice, GAYET Olivier, GIRAULT Anne, GRASSWILL François, GRIFFAULT Sylvain, GUERY Patrice, HAYE Jean-Marie, HEURTEBISE-DANIAUD Murielle, MACHET Annette, MAGNAN Jean-Christophe, MERCIER Sébastien, MICHELET Fabrice, MORIN Patrick, NEE Nicole, NIVELLE Jean-Pierre, NOUREAU Dominique, OUVRARD Pierre, PAILLAUD Raymond, PELTIER Jérôme, PICARD Marylène, PICHON Gilles, POINAS Sylviane, POINT Jean-Luc, RACINE Eric, RAGOT Nicolas, MANN Grégory, ROUXEL Patricia, GICQUIAUD Floriane, THELLIER Odile, THIBAULT Evelyne, TROCHON Patrick, VALERY Nicolas, WATTEBLED Frédéric, YOU Thierry

Etaient représentés :

BARILLOT Dorick (pouvoir donné à BALLAND Cyril), BOUCHEREAU Isabelle (pouvoir donné à RAGOT Nicolas), CHARPENTIER Patrick (pouvoir donné à HEURTEBISE-DANIAUD Murielle), DALLAUD Hélène (pouvoir donné à OUVRARD Pierre), DOLBEAU Alain (pouvoir donné à BRUNET Sylvie), GABOREAU Bernard (pouvoir donné à NIVELLE Jean-Pierre), KLINGLER Sarah (pouvoir donné à GICQUIAUD Floriane), LABROUSSE Christophe (pouvoir donné à GIRAULT Anne), LECULLIER Lysiane (pouvoir donné à THIBAULT Evelyne), LONGEAU Daniel (pouvoir donné à ARCHAIMBAULT Monique), SARRAZIN Nathalie (pouvoir donné à HAYE Jean-Marie), TEXIER Jérôme (pouvoir donné à GRIFFAULT Sylvain), VEQUE Marie-Claire (pouvoir donné à WATTEBLED Frédéric)

Etaient absents (excusés et non excusés) :

BARRE Daniel, BARRE Gérard, BELAUD Bernard, BERTON Jacques, CAQUINEAU Emmanuel, CHASSIN Julien, FERRÉ Nicolas, GUERIN Marie-Claire, HOELLINGER Gilbert, HUCTEAU Patrice, JOUANNET Paul, KOHLER Marie, PICARD Christian, SABOURIN-BENELHADJ Muriel, SAINTIER Marie-Emmanuelle, TRICHET Jacques, VINCENT Bernard

Le quorum étant atteint, le conseil communautaire peut délibérer.

Secrétaire de séance : Madame Chantal BRILLAUD

Redéploiement des services et activités communautaires - Approbation des opérations immobilières (annexes)

Annexe(s) :

- Avis des domaines des Remparts
- Avis des domaines Jules Ferry
- Avis des domaines Croix Paillère

La communauté de communes Mellois en Poitou a souhaité mener une réflexion partagée sur le redéploiement de ses services dans les sites communautaires localisés à Melle au regard de différents enjeux :

- La capacité d'accueil des bâtiments situés à Melle est arrivée à saturation. Le site des Arcades accueille un nombre d'agents supérieurs à la surface disponible par agent au regard des normes AFNOR et de la répartition des directions au sein du bâtiment,
- Mutualisations à venir des services,
- La collectivité doit disposer de locaux d'archives pérennes et regroupés.

Une réflexion élargie avec la commune de Melle a donc été conduite permettant à la fois à la communauté de communes d'optimiser l'organisation territoriale de ses services mais aussi à la Ville de Melle de revoir la cohérence d'implantation des différentes activités communales.

Par ailleurs, cette démarche s'inscrit dans un contexte plus global prenant en compte :

- le déplacement des notaires du bâtiment municipal des Remparts courant 2024.
- la nécessité de requestionner l'usage communautaire de bâtiments propriété de la communauté de commune : Bâtiment de la Croix Paillère (ancien centre des impôts de Melle) et logements situés dans l'ancien site de l'Ecole Jules Ferry.
- la volonté de la Ville de Melle de redéployer ses activités de service et de santé à l'échelle de la commune, de revitaliser des bâtiments vacants du centre-bourg, de développer une offre diversifiée de logements, de relocaliser l'accueil des associations caritatives locales et de valoriser son patrimoine.

Il est ainsi proposé afin de répondre à ces enjeux, le schéma des opérations immobilières suivantes :

- Cession du bâtiment de la Croix Paillère à la Ville de Melle, aujourd'hui occupé par convention par celle-ci,
- Cession du bâtiment logement présent sur le site de l'ancienne École Jules Ferry à la Ville de Melle

- Acquisition du bâtiment des Remparts par la communauté de communes afin d'y redéployer une partie des services de la communauté de communes.

La présente délibération vise à approuver ces opérations immobilières.

Concernant la cession du bâtiment logement de l'ancienne École Jules Ferry :

La communauté de communes a acquis le 12 décembre 2019 les locaux de l'ancienne école Jules Ferry sis au 6-8 rue Jules Ferry à Melle.

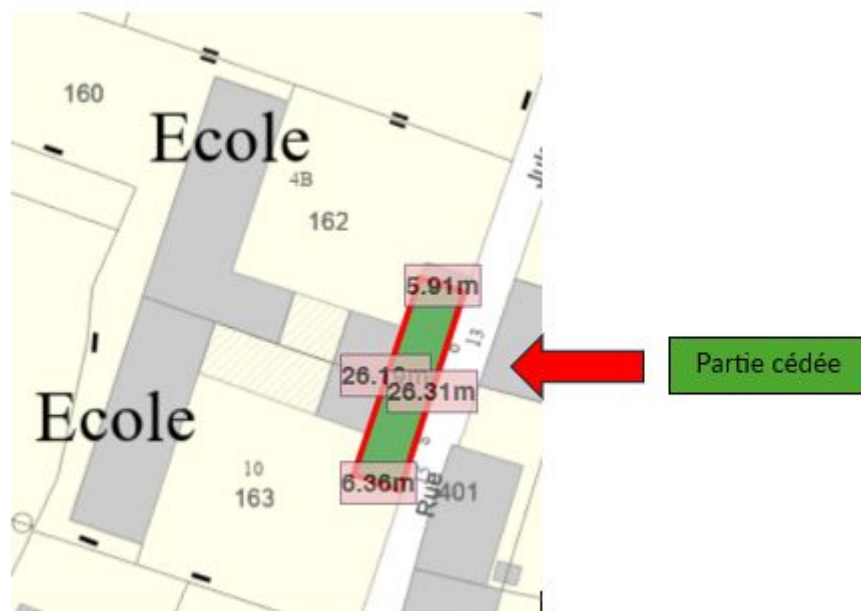
Le projet communautaire a conduit à la réhabilitation de l'ancienne école qui accueille désormais l'école de musique du pays mellois et l'association mot à mot.

Les anciens logements de fonction (qui ont un temps accueilli l'éducation nationale avant leur déménagement aux Arcades) ne sont plus utilisés hormis des archives communautaires.

Ce bâtiment comprenait 2 logements sur 4 niveaux d'une surface utile totale de 280 m² environ.

La commune de Melle souhaiterait acquérir ce bâtiment de logements pour les réhabiliter en logements qui font défaut sur la commune.

L'acquisition porterait uniquement sur le bâtiment logement dont le bornage est à faire selon le schéma suivant :



Le petit garage tout comme les cours seront exclus du bornage.

L'usage de la cour sera défini entre les différents usagers du site par une convention d'usage.

L'estimation des domaines, annexée, est de 173 000 € ± 10 %.

La commune de Melle a proposé un prix d'acquisition de 100 000 € justifié par l'absence d'extérieurs dans le bornage qui sera réalisé. De plus la réhabilitation de cet immeuble

« collectif » nécessitera un accès pour personnes à mobilité réduite ce qui n'est pas le cas à ce jour. En effet, en cas de réhabilitation pour la création de logements, la mise en place d'un ascenseur pourrait être préconisée.

Il est proposé que la communauté de communes cède ce bien à la commune au prix net vendeur de 100 000 €.

Concernant la cession du bâtiment de La Croix Paillère :

La communauté de communes a acquis le 19 avril 2021 l'ancien centre des impôts de Melle situé 4-6 rue Croix Paillère cadastré AI 34 et AI35 pour une surface cadastrale de 940 et 376 m².

Ce bâtiment sur 4 niveaux dispose d'un espace de travail de 944 m² ainsi qu'un parking privatif de 670 m².

Dans le cadre d'un partenariat avec la commune de Melle, le bâtiment rue Croix Paillère a été mis gratuitement à la disposition de la commune depuis le 3 juillet 2023. La commune de Melle a expérimenté un lieu d'accueil pour développer des activités artistiques, culturelles et artisanales.

Considérant la réussite de cette expérimentation, la commune de Melle a sollicité en mai 2024 la communauté de communes pour acquérir ce bâtiment ;

Considérant l'estimation des domaines, annexée, en date du 6 septembre 2023 pour un montant de 135 000 € ;

Considérant la demande de la commune de Melle de réaliser quelques travaux avant la cession qui seraient inclus au prix de vente ;

Considérant la répartition du prix de cession suivant :

- Valeur de l'immeuble net vendeur : 135 000 € ;
- Montant des travaux réalisés avant cession : 36 500 € (déduction faite du FCTVA) dont repassage de la toiture et conversion chaudières fioul en gaz.

Il est proposé que la communauté de communes cède ce bien à la commune au prix net vendeur de 171 500 €.

Concernant l'acquisition du bâtiment des Remparts :

Afin de répondre aux besoins d'extension de bureaux administratifs à Melle, une réflexion s'est engagée pour permettre le reploiement sur le site des remparts.

A la suite du départ des notaires du bâtiment, l'ensemble du 1^{er} étage (432 m² dont 17 bureaux et 2 salles d'archives) est immédiatement disponible pour l'accueil de bureaux administratifs.

Considérant l'estimation des domaines, annexée, au prix de 1 645 000 € et l'offre de la commune de Melle au prix de 950 000 € au motif d'une moins value suite au départ des notaires ;

Les baux en cours seront transférés à la communauté de communes, futur propriétaire.

L'acquisition sera réalisée par un emprunt dont le montant des mensualités sera remboursé par le montant des loyers perçus transférés.

Les crédits affectés à la réalisation de ces trois opérations immobilières seront prévus au budget 2025.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à la majorité, décide de :

Concernant le bâtiment sis au 4-6 rue Croix Paillère à Melle :

- APPROUVER la cession de ce bâtiment sis au 4-6 rue Croix Paillère 79500 Melle, cadastré AI34 et AI35 à la commune de Melle au prix de 171 500 € net vendeur (cent soixante et onze mille cinq cents euros) ;

- AUTORISER Monsieur le président à signer l'acte de vente à intervenir du bâtiment sis au 4-6 rue Croix Paillère qui sera dressé par le notaire désigné par la transaction ;

- PRÉCISER que les frais de notaire du bâtiment sis au 4-6 rue Croix Paillère seront à la charge de l'acquéreur, la commune.

Concernant le bâtiment sis au 6-8 rue Jules Ferry à Melle :

- APPROUVER la cession du bâtiment logement sis au 6-8 rue Jules Ferry 79500 Melle (selon le schéma de bornage mentionné ci-dessus qui divisera les parcelles cadastrées AN162 et AN 163 pour environ 169 m²) à la commune de Melle au prix de 100 000 € net vendeur (cent mille euros) ;

- AUTORISER Monsieur le président à signer l'acte de vente à intervenir du bâtiment logement sis au 6-8 rue Jules Ferry qui sera dressé par le notaire désigné par la transaction ;

- PRÉCISER que les frais de notaire du bâtiment logement sis au 6-8 rue Jules Ferry seront à la charge de l'acquéreur, la commune.

Concernant l'acquisition du bâtiment des remparts :

- AUTORISER l'acquisition du bâtiment « Les remparts » sis au 4 rue des remparts à Melle sur la parcelle cadastrée AI0789 d'une superficie de 608 m², propriété de la commune de Melle, au prix de 950 000 € net vendeur hors frais de notaire à la charge de l'acquéreur. Le cabinet LMBS de Melle sera le notaire désigné par la transaction.

- AUTORISER le président à signer l'acte de vente à intervenir du bâtiment logement sis au 4 rue des remparts à Melle qui sera dressé par le notaire désigné par la transaction.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour extrait conforme.

La secrétaire de séance

Le Président

Chantal BRILLAUD

Fabrice MICHELET