

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ÉCHIRÉ**

**L'an deux mil vingt-deux, le neuf septembre,**

Le Conseil Municipal de la Commune d'ÉCHIRÉ, dûment convoqué le 1<sup>er</sup> septembre 2022, s'est réuni en séance ordinaire et publique à la mairie d'Echiré, salle du conseil municipal, sous la présidence de Thierry DEVAUTOUR, Maire.

**Présents :** Sylvie AULIVIER, Henri-Pierre BABEAU, Iréna BARDINET, Mathieu BERARD, Thierry BROSSARD, Philippe CHABOT, Thierry DEVAUTOUR, Daniel FONTENEAU, Jacqueline GATTEPAILLE, Nathalie LALLEMAND, Valérie MARSAULT, Julie MENARD, Sandrine PASSEBON, Garance PATARIN-CHAPENOIRE, Cyril REUILLON, Agnès RONDEAU, Armand ROQUIER et Stéphanie SIMONNEAU.

**Absents excusés ayant donné pouvoir :** Jean-Louis CANTET (pouvoir donné à Thierry DEVAUTOUR), Anne FERRER (Pouvoir donné à Thierry BROSSARD), Jean-Michel GIRAUD (pouvoir donné à Henri-Pierre BABEAU), Mathieu POUGNAND (pouvoir donné à Armand ROQUIER) et Gilbert NASARRE (pouvoir donné à Nathalie LALLEMAND).

**Secrétaire de séance :** Stéphanie SIMONNEAU

**OBJET : Cession d'une parcelle communale bâtie sise 411 rue des Ecoles, comportant un immeuble de 5 logements locatifs, à Deux-Sèvres Habitat**

Le Maire expose.

La parcelle communale cadastrée section AN n°11, d'une superficie totale de 6710 m<sup>2</sup>, sise 411 rue des Ecoles, accueille différents bâtiments communaux comprenant l'école primaire et ses 2 préaux, des locaux de stockage et un bâtiment à étages aménagé en 5 appartements locatifs (3 T3 et 2 T2) dont 3 sont actuellement conventionnés en tant que logements sociaux.

L'engagement de la commune dans la réalisation de logements sociaux en cœur de bourg a conduit la municipalité à proposer ce foncier au bailleur social Deux-Sèvres Habitat.

Cette cession vient renforcer les objectifs de développement de la commune, à savoir :

- L'implantation de logements sociaux en centre-bourg ;
- La mixité sociale et intergénérationnelle.

Ce projet de cession ne comprend qu'une partie de la parcelle communale bâtie AN n°11, pour une superficie estimée à 800 m<sup>2</sup>. Le bornage pour la division parcellaire sera réalisé le 19 septembre 2022 par SITEA CONSEIL.

Deux-Sèvres Habitat s'est engagé dans cette opération par délibération du Conseil d'Administration en date du 1<sup>er</sup> juin 2022, portant acquisition du bien décrit ci-dessus pour un montant maximum de 360 000 € HT.

La situation de l'immeuble vendu nécessite la création de servitudes au profit de Deux-Sèvres Habitat, comme suit :

- une servitude de passage pour les véhicules : maintien d'un accès de la rue des Ecoles (RD107) au parking privatif des 5 logements, en traversant la parcelle communale restante après division parcellaire (partie C de la parcelle AN n°11) ;

CM20220909-010

- une servitude de surplomb et de débord de toit de l'immeuble cédé sur les parties communales restantes parties de la parcelle AN n°11 restant propriétés communales, soit une servitude pour la partie Sud (B) et Est (C) de l'immeuble cédé ;
- des servitudes de passage de réseaux et de tréfonds : passage des réseaux d'eaux pluviales et usées, d'électricité et télécom de la rue des Ecoles via la parcelle communale restante (partie C de la parcelle AN N°11), avant de rejoindre la parcelle cédée (partie A de la parcelle AN n°11) ;
- une servitude de vue doit être créée pour les 6 ouvertures situées côté Est de l'immeuble et donnant sur la parcelle communale restante (partie C de la parcelle AN n°11).

**Vu l'accord des parties sur les conditions et modalités de cession de la parcelle concernée,  
Vu l'avis des Domaines en date du 31 août 2022,**

**Le Maire demande au Conseil Municipal :**

**- d'autoriser la cession à Deux-Sèvres Habitat (79-Niort) d'une partie de la parcelle communale bâtie sise 411-419 rue des Écoles à Echiré, cadastrée section AN n°11p pour une superficie d'environ 800 m<sup>2</sup>, pour le prix de 360 000 € HT ;**

**- de justifier le prix par la qualité de l'immeuble vendu, l'emplacement privilégié de la parcelle (centre-bourg d'Echiré, proximité immédiate de nombreux commerces, services, équipements sportifs et culturels) ;**

**- de grever cette cession des servitudes décrites ci-dessus, au profit de Deux-Sèvres Habitat ;**

**- d'acter que l'entretien de l'espace engazonné et de la haie situés sur la parcelle cédée, sera effectué par la commune ;**

**- d'autoriser Deux-Sèvres Habitat à conserver le système communal actuel de chauffage de l'immeuble raccordé à la chaufferie collective au bois par le biais d'une convention de mise à disposition à intervenir qui en fixera les modalités et conditions financières ;**

**- de donner tous pouvoirs au Maire pour la signature :**

- des documents nécessaires à cette cession et de l'acte authentique de vente rédigé par Me Wandrille PINEL, notaire commun aux deux parties, notaire associée de l'office notarial sis 15 rue du 14 juillet à Niort (79000),
- de la convention de mise à disposition du système de chauffage de l'immeuble cédé, au profit de Deux-Sèvres Habitat, et tous documents afférents.

**Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité.**

Fait et délibéré 9 septembre 2022

Le Maire,

La secrétaire de séance,

Thierry DEVAUTOUR

Stéphanie SIMONNEAU

Certifié exécutoire.

Reçu en Préfecture le :

Notifié ou publié le :

**12 SEP. 2022**  
**14 SEP. 2022**

Direction Départementale des Finances Publiques de la Vienne  
Pôle d'évaluation domaniale  
11, Rue Riffault - B.P. 549  
86 021 POITIERS Cedex  
TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00  
MÉL.: ddvip86.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

*A Poitiers, le 31 août 2022*

La Directrice à

**POUR NOUS JOINDRE :**

*COMMUNE D'ECHIRE*

Affaire suivie par : Marianne PENTIER  
Mel : marianne.pentier1@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 05 49 00 85 76  
Réf. DS : 9301588  
Dossier n° : 2022-79109-53904

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : Immeuble de rapport  
Adresse du bien : Rue des Ecoles, ECHIRE  
Valeur vénale : 328000 €

**Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.**

**1 – SERVICE CONSULTANT**

Commune d'Echire  
Affaire suivie par : Mme Morgane HENRY

**2 – DATE**

Date de consultation :	: 07 juillet 2022
Date de réception	: 07 juillet 2022
Date de visite :	: Evaluation du bureau
Date de constitution du dossier « en état »:	: 07 juillet 2022

**3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé**

Cession d'un ensemble immobilier.

L'engagement de la commune dans la réalisation de logements sociaux en cœur de bourg a conduit la municipalité à proposer ce foncier à un bailleur social. Une proposition de cession a été faite à Deux-Sèvres Habitat, bailleur social, pour une partie de la parcelle AN n°11 d'une superficie d'environ 800 m<sup>2</sup> (parcelle qui va être divisée en septembre 2022).

**4 – Description du bien**

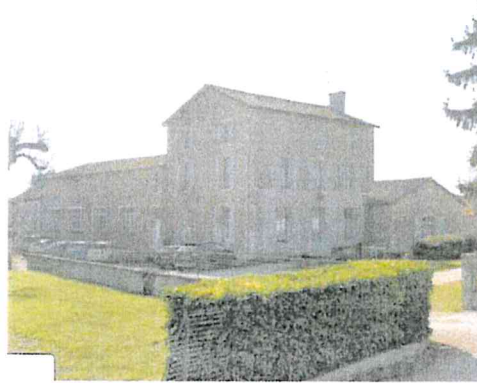
Commune : ECHIRE






Référence cadastrale : AN 11

Contenance : 6710 m<sup>2</sup>

Parcelle communale d'une superficie totale de 6 710 m<sup>2</sup> sur laquelle sont implantés plusieurs bâtiments communaux, comprenant l'école élémentaire, un préau dans la cours de récréation, des locaux de stockage et un bâtiment aménagé en 5 appartements locatifs.

#### Projet :



-  Parcelle d'origine
-  Divisions projetées
-  A - Partie bâtie à vendre pour une contenance approximative de 5a 00ca
-  B et C - Partie bâtie à conserver pour une contenance approximative de 59a 10ca
-  C - Servitude de passage et de réseaux à créer au profit du lot (A) pour une contenance approximative de 4a 50ca

#### Description :

Cet immeuble est composé de 5 logements dont 3 logements locatifs sociaux et 2 logements locatifs communaux.

Surface habitable: 278,58 m<sup>2</sup>

Logement	Adresse	Surface	
1	411 rue des Ecoles	74,04	T3
2	413 rue des Ecoles	60,8	T2
3	415 rue des Ecoles	46,6	T3
4	417 rue des Ecoles	49,62	T3
5	419 rue des Ecoles	47,52	T2
surface totale		278,58	

Etat d'entretien : selon la saisine

L'immeuble et les logements sont en bon état général, ils sont raccordés à une chaufferie collective bois gérée par la commune.

#### 5 – Situation juridique

- Nom du (des) propriétaire(s) : Commune d'ECHIRE
- situation d'occupation : libre

#### 6 – Urbanisme et réseaux

Parcelle zonée UB

Périmètre de protection Ase 1

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

## 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

## 8 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale moyenne de l'ensemble immobilier peut être fixée à : **328000 €** .

## 9 – Durée de validité :

18 mois

## 10 – 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 la Directrice Départementale des  
Finances Publiques de la Vienne  
Et par délégation,  
L'Inspectrice divisionnaire  
Florence COUTON

