

MAIRIE DE RUFFEC

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

● SEANCE DU LUNDI 7 JUILLET 2025 ●

Membres en exercice	23
Membres présents	15
Membres ayant donné pouvoir	6
Membres ayant délibéré	21
Date de la convocation	02/07/2025
Date d'affichage de la convocation	02/07/2025

PRESENTS : M. Thierry BASTIER, M. Jean-François JOBIT, Mme Sylvie BEAUVAL, Mme Nina BASTIER, M. Jean-Paul FORT, M. Guy PELLADEAUD, M. Jean COITEUX, M. Jean-Michel ARDOUIN, Mme Catherine SENNAVOINE, M. Hervé JAMBARD, Mme Aurélie SARRAZIN, M. Bernard PICHON, Mme Catherine BOULENGER, Mme Murielle BEAL et M. François POHU

POUVOIRS : Mme Nicole GAYOUX en faveur de Mme Sylvie BEAUVAL, Mme Catherine DEROUSSEAU en faveur de M. Thierry BASTIER, M. Jean-Pierre CHARDONNET en faveur de M. Jean-Paul FORT, M. Éric MOULIGNIER en faveur de M. Jean-François JOBIT, Mme Nicole BOES en faveur de Mme Nina BASTIER et Mme Marguerite D'ARGENT en faveur de M François POHU

ABSENTS : M. Franck LOPEZ et M. Jean-Michel JEANNET

M. Guy PELLADEAUD est désigné secrétaire de séance.

ACQUISITION DE TROIS LOTS DE BATIMENTS AUPRES DU DEPARTEMENT DE LA CHARENTE

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le courrier du Département de la Charente en date du 26 septembre 2024 par lequel le Département propose à la commune de Ruffec d'acquérir trois ensembles de terrains et bâtiments appartenant au Département et n'ayant plus d'utilité actuellement, pour le prix de 750 000 euros hors frais d'acquisition :

1. Foncier du collège Val de Charente constitué d'une parcelle de terrain de 9 126 m² sur laquelle sont situés 3 bâtiments inoccupés inclus dans la parcelle AX 223 (de 33 313 m²). La division par un géomètre est en cours de finalisation pour séparer l'extrémité de la parcelle proche de l'école maternelle des Castors et de la crèche afin de la céder à la commune. Le numéro cadastral définitif de la parcelle à céder à la commune sera connu rapidement, le numéro provisoire est

le AX 223p (b), d'une contenance de 9 126 m² conformément au plan de division réalisé par le cabinet de géomètre Heteria, annexé à la présente délibération.

2. Ancien bâtiment de la DDE situé au 17 rue Villebois Mareuil sur la parcelle cadastrée AX 009 d'une contenance de 1 818 m².
3. Locaux de l'ancienne gendarmerie correspondant au bloc complet situé entre la rue de l'hôpital et le boulevard du Général Pinoteau, identifié comme parcelle cadastrée AO 054 d'une contenance de 4 626 m² comprenant 7 bâtiments d'une surface totale de 2 540 m².

Vu la mention dans ce même courrier indiquant que l'état du patrimoine bâti se dégrade rapidement compte tenu de son non-entretien depuis plusieurs années, faute de projets pérennes d'usage ;

Vu les avis rendus par le service du Domaine visant à obtenir l'estimation de la valeur vénale des trois lots ;

Vu la répartition financière de cette enveloppe, convenue avec le Département, sur les trois lots :

1. Foncier du collège : 210 k€, soit 23 €/m².
2. Ancienne DDE : 180 k€, soit 99 €/m².
3. Ancienne gendarmerie : 360 k€, soit 78 €/m².

Considérant que l'acte d'acquisition pour la partie du foncier du collège sera rédigé par les services du Département à titre gratuit pour la Commune ;

Considérant que les deux autres actes seront confiés à un notaire et que les frais d'acte correspondants seront pris en charge par la Commune ;

Considérant que la Commune de Ruffec souhaite poursuivre son projet de revitalisation de la ville décrit dans les actions identifiées dans son Plan Guide adopté par le conseil municipal par délibération 2025_02_01 en date du 24 février 2025 ;

Considérant que la Commune souhaite éviter que des bâtiments remarquables situés sur son territoire ne deviennent des friches faute d'usage spécifique ;

Considérant les perspectives de la ville, décrites dans le Plan Guide, pour créer à l'emplacement de l'ancienne gendarmerie, un îlot urbain avec la création :

- d'une liaison piétonne vers la gare et vers le centre-ville,
- de plusieurs logements dans les bâtiments existants à destination notamment des internes de l'hôpital et/ou des jeunes,
- des espaces à destination des associations et des jeunes ;

Considérant dans ces conditions l'intérêt pour la Commune d'acquérir les trois lots immobiliers appartenant au Département pour poursuivre sa stratégie de revitalisation de la ville ;

Considérant que la division du foncier du collège nécessite une division foncière via un géomètre ;

Considérant que le Département prend en charge la réalisation d'une clôture entre les deux parcelles, la commune de Ruffec prend à sa charge la modification du portail d'accès depuis l'impasse Jules Ferry ;

Considérant les besoins de la CCVDC de déplacer l'ALSH afin de libérer de la place dans l'école Méningaud pour accueillir des nouvelles classes, et le projet d'aménagement de ce nouvel ALSH dans les bâtiments situés sur le foncier du collège, à proximité immédiate des écoles primaires et maternelles afin de constituer un pôle scolaire ;

Considérant que la CCVDC pourrait être intéressée pour acquérir le lot 'Foncier du collège' auprès de la Commune (lorsqu'elle sera devenue propriétaire) ;

Considérant d'autre part que les locaux administratifs de la CCVDC, actuellement situés boulevard des Grands Rocs à Ruffec, appartiennent à Logelia qui a un projet de refonte ou de revente de l'ensemble du bâtiment quasiment inoccupé depuis le départ des migrants ;

Considérant dans ces circonstances que la CCVDC recherche aussi des nouveaux locaux administratifs ;

Monsieur Fort, rapporteur de Monsieur le Maire expose :

Plusieurs bâtiments situés sur la commune et appartenant au Département ne sont plus utilisés, notamment :

- Trois bâtiments à l'est du collège Val de Charente qui ne sont plus affectés depuis la restructuration du collège.
- L'ancienne unité territoriale située rue Villebois Mareuil ayant abrité une prison puis la DDE et d'autres services départementaux, entièrement vacante depuis fin 2023.
- L'ancienne gendarmerie de 4.626 m² comprend 7 bâtiments d'une surface totale de 2.540 m², vacants depuis 2022 avec le déménagement de la caserne vers de nouveaux locaux, à l'exception de 4 logements occupés par le personnel médical du Centre Hospitalier de Ruffec et d'une occupation temporaire pour l'accueil de migrants jusqu'à janvier 2025.

La commune de Ruffec étant engagée dans un dynamique de revitalisation de son territoire au travers de nombreuses actions dont la réhabilitation de bâtiments historiques emblématiques, pour éviter que ces biens ne se dégradent, le Département a proposé à la ville de Ruffec d'en faire l'acquisition groupée pour un montant global de 750.000€.

Il est à noter que l'estimation réalisée par les Domaines sur ces trois lots s'élève à près de 1.291.000 euros.

Le plan guide adopté par la Commune décrit le projet de reconfiguration du pôle enfance-famille avec l'arrivée de nouvelles classes dans l'école de Ruffec. Celui-ci nécessite pour la communauté de commune de préparer l'accueil de ces enfants dans une structure d'ALSH adaptée également. Il est prévu de leur revendre les bâtiments situés sur la parcelle du collège car ceux-ci sont à proximité immédiate des écoles et proposent un espace extérieur intéressant. Ces projets nécessitent des travaux sur les bâtiments qui seront pris en charge par Val de Charente. Les autres travaux de séparation des parcelles sont partagés entre le Département, pour la pose de la clôture, et la ville, pour le découpage par géomètre et la modification du portail d'accès depuis l'impasse Jules Ferry.

De plus, le plan-guide a prévu également de constituer à l'emplacement de l'ancienne gendarmerie, un îlot urbain permettant, outre d'assurer une liaison piétonne vers la gare et vers le centre-ville, la création de plusieurs logements dans les bâtiments existants à destination notamment des internes de l'hôpital de Ruffec ou des jeunes actifs ainsi que l'accueil et la mise à disposition d'espaces à destination d'associations locales tournées principalement vers le social et le sport.

Fort de ces perspectives, il est proposé au conseil municipal d'accueillir favorablement l'offre du Département et d'acquérir ces 3 lots pour la somme de 750.000€.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

**DECIDE A LA MAJORITE
(4 CONTRES) - à scrutin secret**

ARTICLE 1 : Approuve l'acquisition des trois lots pour un montant global de 750 000 euros (sept cent cinquante mille euros), sous réserve de décision concomitante de l'organe délibérant du Département ou toute personne morale se substituant à elle dans l'opération :

1. Foncier du collège Val de Charente constitué d'une parcelle de terrain de 9 126 m² sur laquelle sont situés 3 bâtiments inoccupés inclus dans la parcelle AX 223 (de 33 313 m²). La division par un géomètre est en cours de finalisation pour séparer l'extrémité de la parcelle proche de l'école maternelle des Castors et de la crèche afin de la céder à la commune. Le numéro cadastral définitif de la parcelle à céder à la commune sera connu rapidement, le numéro provisoire est le AX 223p (b), d'une contenance de 9 126 m² conformément au plan de division réalisé par le cabinet de géomètre Heteria, annexé à la présente délibération.
2. Ancien bâtiment de la DDE situé au 17 rue Villebois Mareuil sur la parcelle cadastrale AX 009.
3. Locaux de l'ancienne gendarmerie correspondant au bloc complet situé entre la rue de l'hôpital et le boulevard du général Pinoteau, identifié comme parcelle cadastrale AO 054.

ARTICLE 2 : Approuve la prise en charge par la Commune des frais liés à cette transaction, notamment les frais notariés, le découpage via un géomètre pour la division du collège, et la modification du portail d'accès au collège depuis l'impasse Jules Ferry.

ARTICLE 3 : Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à accomplir toutes les diligences nécessaires à l'acquisition du bien, à signer les actes afférents ainsi que tout autre document lié à cette affaire.

ARTICLE 4 : Dit que les crédits nécessaires sont inscrits au budget de la Commune.

ARTICLE 5 : La présente délibération sera publiée sur le site Internet de la Commune et ampliation en sera adressée au contrôle de légalité et au Comptable Public.

Publiée et transmise au
Contrôle de légalité le

08 JUL. 2025

Pour copie conforme
Le Maire,

Thierry BASTIER

