



CONSEIL MUNICIPAL DU 13 NOVEMBRE 2025

PROJET DE DÉLIBÉRATION

Objet Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt - Développer une offre d'hébergement

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE

Dans le cadre de sa gestion pro-active de son patrimoine immobilier, la commune souhaite céder un bien communal via un appel à manifestation d'intérêt (AMI) afin de stimuler le développement de l'hébergement sur son territoire.

INCIDENCES BUDGÉTAIRES : prix de la vente du bien

RAPPORT

Exposé des motifs

1- Le contexte

La crise de l'énergie et les nouvelles obligations en matière de réduction de la consommation imposées par le décret tertiaire ont conduit la commune à s'inscrire dans une stratégie immobilière efficace et performante sur le long terme.

L'objectif de cette démarche pro active était d'apporter aux élus, une expertise globale et renforcée pour guider la **gestion et l'optimisation de leur parc immobilier**, tout en s'inscrivant dans une **politique de transition écologique**. Ainsi, le **schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE)**, lancé en 2023 et qui s'est finalisé en 2024, a abouti à un état des lieux du patrimoine existant et à une analyse des besoins.

Le SDIE permet, dans un contexte de contraction budgétaire, de cibler les « passoires thermiques », d'identifier les sources potentielles de gain d'énergie et de maîtriser les dépenses, sans pour autant impacter la qualité de service aux usagers.

Dans un contexte économique et financier marqué par des défis croissants pour les collectivités territoriales, notre commune n'échappe pas aux difficultés et doit, aux moyens des outils mis à sa disposition, mener une réflexion approfondie. Ce document stratégique, fruit d'une analyse approfondie de l'ensemble de nos propriétés, a permis d'identifier des biens les mieux adaptés aux besoins actuels et futurs de nos services publics et de nos administrés, tout en mettant en lumière ceux

dont l'usage est devenu obsolète ou dont les coûts d'entretien sont disproportionnés par rapport à leur usage.

2- Objectif poursuivi

Le SDIE a ainsi orienté les élus pour la cession de certains actifs immobiliers qui, bien que faisant partie de notre patrimoine historique, ne répondent plus aux besoins fonctionnels de la commune et génèrent des charges significatives en termes de maintenance, de rénovation et de mises aux normes. Leur maintien dans le patrimoine communal constitue désormais un frein à une gestion efficiente des deniers publics, détournant des ressources qui pourraient être allouées à des projets structurants et en adéquation avec les attentes de nos concitoyens.

Dans ce contexte, la propriété située à ROC CHENE, a été identifiée comme un bien dont la vente est opportune. Ce bien utilisé comme lieu de stockage et hébergeant des associations ne répond plus aux besoins actuels de nos services et représente un coût de rénovation bien trop important pour la commune. Il est précisé que les associations hébergées sur ce site seront toutes relogées (notamment dans la maison des Charmilles dont la réhabilitation est prévue à cet effet) et que le lieu de stockage sera déplacé sur le site du stade municipal, au plus près des équipes de travail.

Afin d'assurer une transparence optimale et une mise en concurrence équitable pour la cession de ce bien, il est proposé de lancer un Appel à manifestation d'intérêt.

Cette procédure permet à toute personne physique ou morale intéressée de soumettre un projet d'acquisition, offrant ainsi à la commune la possibilité de sélectionner la meilleure proposition non seulement sur le plan financier mais aussi en fonction d'un projet global présenté, qui pourrait s'inscrire dans une logique de dynamique de développement local.

3- Les attendus

La Commune de Saint-Junien est propriétaire de cet ensemble immobilier d'une superficie de 1 033 m² à proximité du centre de Saint-Junien, situé au 52 chemin des Gouttes dit "ROC CHENE".

La municipalité ambitionne de faire revivre ce lieu à fort potentiel, au travers de la création d'une offre d'hébergement pour répondre aux importants besoins d'accueils touristiques notamment pour les accueils collectifs.

La commune de Saint-Junien a été lauréate du programme Petites Villes de demain depuis 2021. Ce programme visant à renforcer les centralités de communes moyennes permet notamment de lancer une ORT (opération de revitalisation du territoire), avec un appui important de l'Etat, grâce à des subventions pour de l'ingénierie.

Le diagnostic initié dans le cadre de l'ORT a permis de faire émerger plusieurs besoins et opportunités de développement, parmi lesquelles la nécessité :

- de développer de nouvelles formes d'accueils collectifs pour fidéliser les itinérants (professionnels ou particuliers),
- de redynamiser la centralité commerciale et touristique de Saint-Junien en :
 - Ramenant du flux en cœur de ville, là où il est le plus nécessaire pour soutenir l'activité économique.
 - Favorisant l'émergence de services nouveaux (réparations vélo, location, consigne, hébergement adapté) renforçant la multifonctionnalité du centre-ville.
 - Positionnant les centralités comme des pôles d'accueil modernes et durables, en cohérence avec les enjeux de transition écologique et de mobilités actives. ...

- En limitant la consommation foncière et en réhabilitant des sites dont la vente s'inscrit dans les orientations du schéma directeur immobilier énergétique.

4- Modalités de mise en œuvre

Au travers d'une procédure d'appel à manifestation d'intérêt, la ville souhaite identifier des candidats investisseurs et opérateurs en vue d'acquérir, de réhabiliter et de développer l'offre d'hébergement sur le domaine de Roc-Chêne. Les candidats pourront proposer librement leur projet, dans le respect du cahier des charges. Le porteur de projet pourra également proposer des prestations annexes pour répondre aux attentes de la clientèle (espace de loisirs, de relaxation, services, mobilités...).

Le cahier des charges en annexe prévoit l'ensemble des dispositions de l'appel à manifestation d'intérêt.

DÉCISION

Vu les articles L 2121-29 du CGCT

Vu les articles L 2241-1 et suivants du CGCT précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles

Considérant l'inoccupation, à terme, du site de ROC CHENE sis 52 chemin des gouttes considérant que ledit immeuble n'est pas susceptible d'être affecté utilement en l'état à un service public communal

Considérant l'intérêt patrimonial du bâti et la nécessité d'une réhabilitation à court terme comprenant de gros travaux tous corps de métiers

Considérant le souhait de la commune de permettre la valorisation de ce bâti patrimonial en lui consacrant une réhabilitation de qualité pour développer l'hébergement défaillant sur notre territoire communal

Considérant que le site de ROC CHENE cadastré parcelles CT46 et CT47 appartient au domaine privé communal eu égard à l'affectation antérieure des locaux

Considérant que, dans ces conditions il y a lieu d'envisager son aliénation sous réserve de la réception d'un dossier répondant aux critères énoncés dans le cahier des charges de l'AMI et aux attentes de la commune

Considérant l'estimation de la valeur vénale du bien établie par le Pôle d'Evaluation domaniale de la DDFIP (service des Domaines) en août 2024

Considérant la volonté de la commune de mettre en place une commission de travail, qui sera constituée du Maire, et de deux adjoints au maire, et qui aura la mission d'examiner les dossiers attendus

Considérant le cahier des charges de l'opération, mis à la disposition du public, disponible en mairie et sur le site internet de la commune dès le 14/11/2025

Considérant qu'il est demandé aux candidats acquéreurs de formuler une proposition précisant leur projet architectural, un projet associé à la participation à l'économie locale, leurs motivations d'achat et leur offre financière

Considérant la date limite de réception des dossiers au 23.01.2026

Le conseil municipal est appelé à autoriser le principe de cession de cet immeuble communal par procédure d'appel à manifestation d'intérêt.

Une nouvelle délibération du Conseil Municipal sera nécessaire pour approuver le choix qui sera proposé par la commission et autoriser la vente et ses modalités

Le Conseil municipal, après délibération,

- DECIDE le principe de l'aliénation des parcelles CT46 et CT47, par le principe de l'appel à manifestation d'intérêt.

- VALIDE le cahier des charges de l'Appel à Manifestation d'intérêt tel que présenté
- DESIGNER M. le Maire, Madame Nadège COUCAUD, M. Thierry GRANET et M. Franck BERNARD en qualité de membres de la commission de travail
- AUTORISE Monsieur le Maire à faire toutes les diligences nécessaires à l'avancement de ce dossier

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Ont signé au registre Le Maire et le Secrétaire de séance.

Adoptée à l'unanimité	:
Adoptée à la majorité	:
Abstention	:
Contre	:

Le Maire de Saint-Junien
Hervé Beudet

Le Secrétaire,