

# Analyse juridique :

Reconstruction de la  
Gendarmerie et de la  
friche à Jarnac



**segat** Opérer la mutation  
des territoires

POUR



VILLE  
DE  
**JARNAC**



**Petites villes**  
de demain



**CHARENTE**  
LE DÉPARTEMENT





# SOMMAIRE



**1. CONTEXTE**



**2. ÉTAT FONCIER**



**3. LES DIFFERENTS MONTAGES DE MAITRISE FONCIERE**



**4. STRATEGIE FONCIERE**

# 1.

## CONTEXTE

Le site du projet se situe à Jarnac (16) est une commune de l'Ouest de la France, composante de l'agglomération du Grand Cognac située dans le département de la Charente (16).

Le site d'étude **est composé actuellement de 5 parcelles**, assiette foncière de l'actuelle gendarmerie et d'une ancienne usine de fabrication de carton (aujourd'hui en friche).

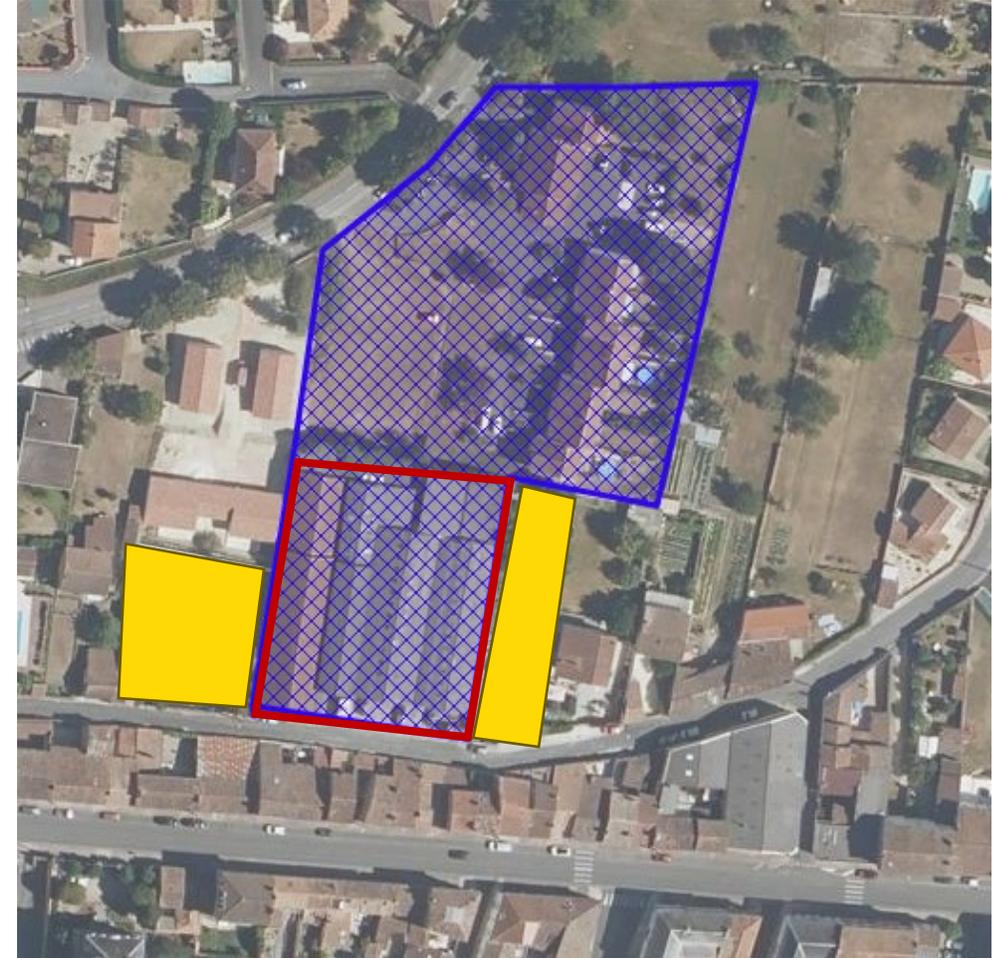
→ **Les parcelles cadastrées AP n° 154, 316 et 312 pourraient compléter l'assiette foncière** du projet en fonction des opportunités de la commune.

Les parcelles cadastrées AP n° 155, 313 et 318, assiette de l'ancienne usine sont depuis peu la propriété de la ville (acte d'acquisition en cours de publication) et les parcelles AP 466 et 431 sont la propriété du département de la Charente.

Ces deux parcelles font l'objet de contrat à long terme:

- **La parcelle AP 466 d'un bail emphytéotique** consenti en 2005 à « CDC Habitat » pour 99 ans
- **La parcelle AP 431 d'un bail à construction** consenti en 1979 à « Noalis » pour 50 ans

Le projet sur ce périmètre n'est pas encore fixé. Il est envisagé d'agrandir l'actuelle gendarmerie (partie administrative et partie logements de fonctions) et de valoriser le site de la friche pour accueillir en partie l'extension de la gendarmerie ainsi que d'un autre projet (logements sociaux par exemple).



- Parcelles pouvant être ajoutées au projet en raison de leur acquisition prochaine par la ville
- Périmètre des parcelles appartenant à la commune
- Périmètre du site d'étude

# 2.

## ETAT FONCIER

|                       | Bail du 23 juin 2006  |
|-----------------------|---|
| Bailleur              | Le département de la Charente   |
| Preneur               | La société nationale immobilière, SAEM enregistré au numéro SIREN n° 47080116 au R.C.S de Paris   |
| Objet                 | Réalisation d'une opération d'intérêt général pour le Département en application de l'article L. 1311-2 et suivants du Code des Collectivités Territoriales   |
| Parcelles cadastrales | AP 466 pour 3 998 m <sup>2</sup>  |
| Observations          | Ce bail ne comprend pas la parcelle AP n° 431 en raison de l'existence d'un bail à construction sur cette parcelle  |
| Type de travaux       | Travaux de mise en sécurité et travaux de grosses réparation et de gros entretien et amélioration sur les immeubles en accord avec l'Etat (les travaux sont indiqués en annexe)   |
| Destination           | Casernement de gendarmerie et plus généralement pour la réalisation d'une opération d'intérêt général.  |
| Durée                 | 99 ans (se termine le <b>30 juin 2105</b> )   |
| Loyer                 | Loyer <b>unique de 2 900 000 € versé en une seule fois dont 33 457 € correspondant au bâtiment 15 pour la parcelle de Jarnac</b>  |
| Clause de retour      | A l'expiration du bail, toutes améliorations de quelque nature qu'elles <b>soient, seront transférés au bailleur de plein droit sa propriété, sans indemnité et sans qu'il soit besoin d'aucune acte pour le constater.</b>   |
| Résiliation           | Possibilité de résiliation pour le bailleur pour <b>défaut d'exécution</b> de l'une quelconque des charges et conditions (sans indemnité pour le preneur) ou <b>pour motif d'intérêt général</b> (avec indemnité). <b>Possibilité de résiliation partielle.</b>   |
| Clauses particulières | Le preneur s'engage à réaliser les travaux en respectant leur nature et la périodicité (respect de la nomenclature) pour une montant de 6 672 169 €. Si inexécution totale ou partielle à l'issue du bail : le montant des travaux non réalisés par rapport au montant prévu sera versé au bailleur.<br><br>Le preneur pourra grever son droit au bail et les constructions d'un privilège ou d'une hypothèque uniquement la garantie des emprunts pour financer la réalisation de l'opération. La cession est possible avec l'agrément du bailleur pour l'exécution de la mission d'intérêt général. |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
|                                     | <b>Bail du 31 juillet 1979</b>  |
| <b>Bailleur</b>                     | Le département de la Charente   |
| <b>Preneur</b>                      | Société HLM de la Charente « Le Foyer »   |
| <b>Objet</b>                        | Construction de pavillons conformément au permis de construire obtenu   |
| <b>Parcelles cadastrales</b>        | AP n° 431 pour 2 590 m <sup>2</sup>   |
| <b>Type de travaux</b>              | Construction de 7 pavillons et leurs annexes  |
| <b>Destination</b>                  | Habitation  |
| <b>Durée</b>                        | 50 ans (expire le 31 juillet 2029)  |
| <b>Loyer</b>                        | A titre gratuit (mais valeur du loyer fixé à 1 000 francs)  |
| <b>Clause de retour</b>             | A l'expiration du bail : toutes les constructions édifiées et tous les aménagements réalisés sur le terrain ainsi que toutes les améliorations deviendront de plein droit la propriété du bailleur sans besoin d'être constaté par un acte.   |
| <b>Résiliation</b>                  | Possibilité de résiliation pour le bailleur en cas de défaut d'exécution du preneur. <b>Sinon pas de résiliation possible sauf amiable.</b>   |
| <b>Autres clauses particulières</b> | Le preneur pourra grever le terrain loué des servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues ; toutes autres servitudes ne pourront être conférés sans le consentement du bailleur. Le preneur pourra grever le terrain de servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues. |

# 3.

## **LES DIFFERENTS MONTAGES DE MAITRISE FONCIERE**

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| 1 | <b>Acquisitions amiables</b>                               | Aucun dispositif particulier à mobiliser, <b>engagement immédiat</b> des négociations et acquisitions rapides possibles.    | Négociations qui peuvent s'étendre sur la <b>durée</b> . De plus, la marge de négociation est souvent importante pour faciliter les négociations. Avec une marge plus grande, <b>le coût des acquisitions est plus important car les parcelles peuvent être acquises plus chères que les prix du marché.</b>   |
| 2 | <b>Exercice du droit de préemption</b>                     | La commune dispose du droit de préemption.    | La maîtrise du foncier peut être réalisée sur le <b>temps long</b> : acquisitions éparses, au gré des mises en vente sur le marché. Nécessité d'avoir un suivi régulier et d'anticiper les mises sur le marché. Suppose a priori que les acquisitions soient réalisées par la commune.   |
| 3 | <b>L'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP)</b> | Il s'agit du <b>seul outil permettant de garantir la réussite de la maîtrise foncière</b> , dans des délais acceptables, y compris en cas d'opposition des propriétaires. Par ailleurs, une demande d'évaluation du foncier auprès de France Domaine est en cours (estimation sommaire et globale en amont de la mise en place d'une DUP).  | <b>L'acceptabilité sociale est moindre</b> . Principale difficulté : <b>démontrer clairement l'utilité publique</b> du projet. Si globalement, cette procédure permet de maîtriser les coûts, il n'est pas à exclure que le Juge de l'expropriation se positionne sur des valeurs supérieures aux Domaines. Par ailleurs, les délais de procédure sont généralement de 1,5 ans à 3 ans.  |

# 4.

## STRATEGIE FONCIERE

## **4. Stratégie foncière**

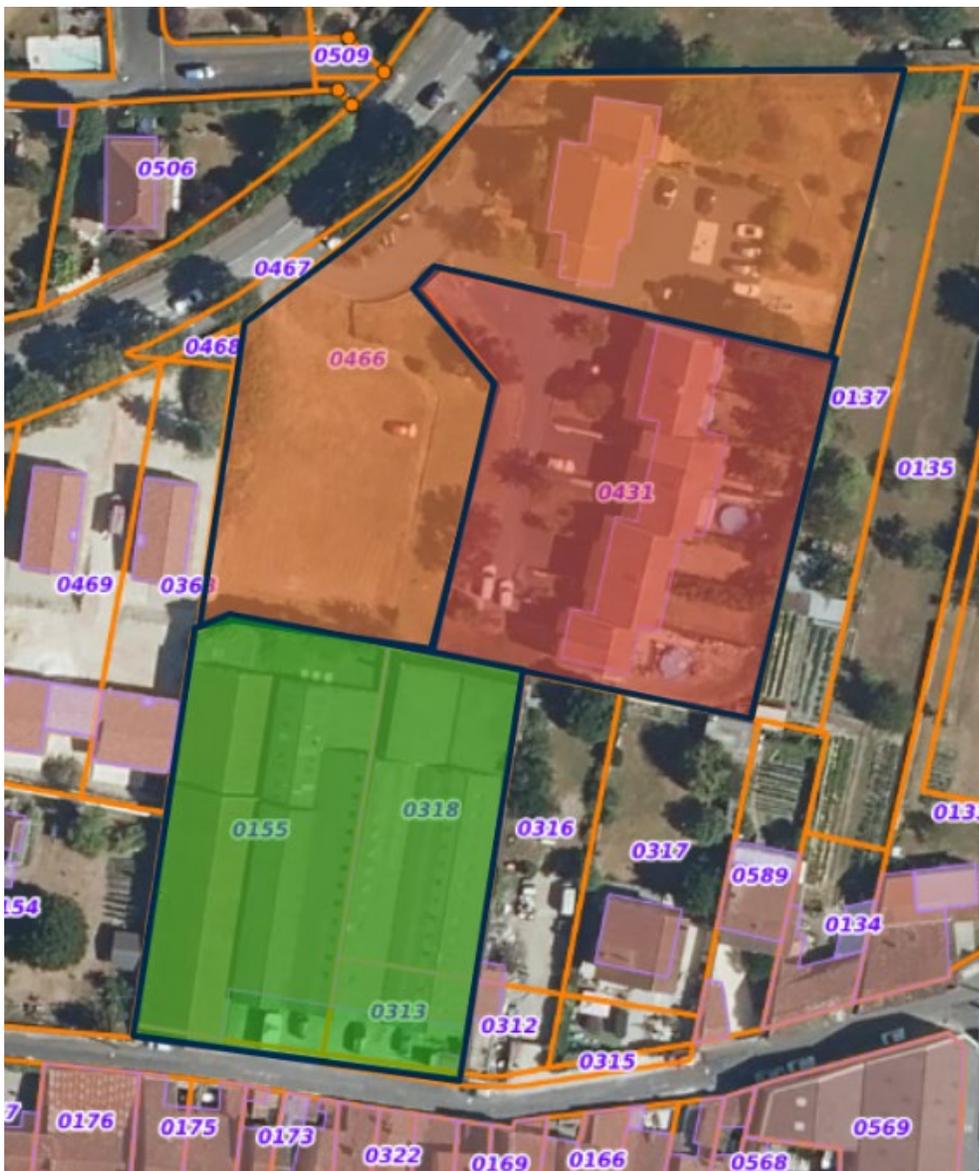
### A. Dureté foncière

3 Maitrise difficile/complexe
 2 Maitrise réaliste mais longue
 1 Maitrise facile

| CRITERES                        |   |   |   |   |   |
|---------------------------------|---|---|---|---|---|
|                                 | AP 466  | AP 155  | AP 318  | AP 313  | AP 431  |
| Nature des propriétaires        | Public  | Public  | Public  | Public  | Public  |
| Propriétaire unique ou multiple | Unique  | Unique  | Unique  | Unique  | Unique  |
| Vacant ou occupé                | Occupé  | NC  | NC  | NC  | Occupé  |
| Nature de l'occupation          | Services Publics d'état   | Friche  | Friche  | Friche  | Habitat   |
| Etats des bâtis                 | Moyen   | Moyen   | Moyen   | Moyen   | Nu  |
| Opportunité d'acquisition       | Non   | Acquis  | Acquis  | Acquis  | Non   |
| Maitrise Foncière               | <span style="background-color: #ffff00; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">2</span> <span style="background-color: #f08080; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">3</span> | <span style="background-color: #90ee90; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">1</span> | <span style="background-color: #90ee90; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">1</span> | <span style="background-color: #90ee90; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">1</span> | <span style="background-color: #f08080; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">3</span> |

### Observations

- Les parcelles AP 466 et 431 appartiennent au département mais sont chacune grevées d'un bail de droit réel différents.
  - La maitrise foncière de la parcelle AP 466 grevé d'un bail emphytéotique semble plus aisée que la parcelle AP 431 car la possibilité de résiliation pour motif d'intérêt général semble avérée.
  - Au contraire la parcelle AP 431 grevé d'un bail à construction, ne peut être résilié qu'à l'amiable.



Le site d'étude regroupe 5 parcelles dont on peut analyser la dureté foncière :

- **en vert** : les parcelles appartenant **depuis peu à la commune où il ne semble avoir aucune difficulté pour établir un projet car la maîtrise foncière est assurée.**
- **En orange** : la parcelle AP 466 appartenant au département et grevé d'un bail emphytéotique administratif. **La maîtrise foncière n'est donc pas assurée mais il est possible d'envisager une cession entre le département et la commune.** Pour se défaire du bail emphytéotique **il est possible d'envisager une résiliation à l'amiable ou pour motif d'intérêt général.**
- **En rouge** : la parcelle AP 431 appartenant au département et grevé d'un bail à construction. **La maîtrise foncière n'est donc pas assurée mais il est possible d'envisager une cession entre le département et la commune.** Néanmoins, pour se défaire du bail à construction, seule la résiliation amiable est envisageable.

## 4. Stratégie foncière

### B. Montage foncier

- **Choix du montage**

|  | Zone d'aménagement concerté / Déclaration d'utilité publique   | Permis d'aménager  |
|--|--|--|
| <b>Division parcellaire</b>                  | Possible au cours et après la procédure  | A la revente des lots  |
| <b>Maitrise foncière</b>                     | Permet d'assurer la maîtrise foncière  | La maitrise foncière doit être assurée pour l'instruction de la demande                    |
| <b>Création d'une association syndicale</b>  | Non  | Oui  |
| <b>Vente de terrains à bâtir</b>             | Non  | Oui  |
| <b>Vente de lots</b>                         | Oui  | Oui  |
| <b>Contrôle du programme de construction</b> | Oui, la collectivité peut désigner un concessionnaire pour réaliser la maîtrise d'œuvre et/ou le programme de construction | Il est possible d'imposer un cahier des charges préalables à la vente des terrains à bâtir |

Remarque :

La procédure de déclaration d'utilité publique peut être menée sans la création d'une ZAC, pour assurer la maîtrise foncière et de compléter par une demande de permis d'aménager pour la réalisation des constructions.



**CONTACTS**

**Maëlle FOSSAERT**

**Pôle juridique**

07 88 45 51 06

[maelle.fossaert@segat.fr](mailto:maelle.fossaert@segat.fr)