

**DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME**

**ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT**

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 08.109

L'An deux Mille Huit, le 27 juin à 19 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 20 juin 2008

DATE D'AFFICHAGE

Le 20 juin 2008

ETAIENT PRESENTS : M. QUENTIN, M. LE GUEUT, Mme PELTIER, M. GIRAUD, Mme LECOMTE, M. DENIS, Mme CROUÉ, M. BESSON, Mme CHABANEAU, adjoints,

Mme BOURDEAU-BOROWSKY, M. CHABASSE, Mme CIRAUD-LANOUE, M. COASSIN, Mme DOUMECQ, Mme DUMAS, Mme FAUQUET-MOLL, M. FILOCHE, M. GONZALEZ, Mme GRAMMATICO, M. GUIARD, Mme LEFEBVRE, Mme LIGEARD, M. MERLE, Mme PELLET, M. POTENNEC, M. PRUDENCIO, M. RICH, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRESENTES :

M. LABIA représenté par M. GIRAUD
Mlle BARRAUD-DUCHERON représentée par Mme LEFEBVRE
M. CAU représenté par M. GONZALEZ
M. COEURET représenté par M. DENIS
Mme MONNEREAU représentée par M. MERLE
Mme WILLMANN représentée par Mme CIRAUD-LANOUE

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 27
Nombre de votants : 33

Monsieur RICH a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : STATION RELAIS DE L'AERODROME – PROROGATION DU BAIL A CONSTRUCTION

RAPPORTEUR :Mme FAUQUET-MOLL

VOTE : UNANIMITE

Selon bail conclu le 24 novembre 1978, il a été consenti par la Ville un bail à construction sur un terrain lui appartenant situé à Médis, cadastré section C n° 1053, d'une superficie de 3.508 m², lieudit Le Camp d'Aviation à la Société Générale de Financement Immobilier par Crédit Bail, la SOGEFIM, en vue de l'édification d'un bâtiment à usage principal de station service, boutique, snack, bar et logement du gardien.

Ce bail à construction a été cédé par la SOGEFIM à la société dénommée Relais de l'Aérodrome qui l'a elle-même cédé à l'Eurl SOGAREFI au terme d'un acte reçu le 3 mars 2000.

Le bail qui a pris effet le 24 novembre 1978 doit arriver à échéance le 23 novembre 2012.

Par courriers des 17 février 2006, 22 juin 2006 et 25 juillet 2007, l'Eurl SOGAREFI a demandé une prorogation du bail afin de pouvoir réaliser sur le bâtiment un certain nombre d'investissements rendus nécessaires par l'état de l'ensemble immobilier d'une part, et par la mise aux normes de la Station TOTAL avant le 31 décembre 2010, d'autre part.

Compte tenu de la durée restant à courir du bail, l'Eurl SOGAREFI a demandé une prorogation de celui-ci de 10 années portant la fin du contrat au 23 novembre 2022.

Le loyer du bail sera réévalué et porté à 13.350,00 € à compter de l'échéance appelée le 23 Novembre 2009.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- OUI l'exposé du Rapporteur,
- VU le bail à construction conclu entre la Ville et la SOGEFIM,
- VU la demande de prolongation dudit bail,
- VU l'avis du service des domaines,
- VU l'avis de la Commission des Finances,
- APRES en avoir délibéré,

DECIDE

- de proroger de 10 années le bail à construction consenti le 24 novembre 1978 aux droits duquel est venue L'Eurl SOGAREFI portant ainsi la fin du bail au 23 novembre 2022
- de porter le loyer à 13.350,00 € par an à compter du 23 novembre 2008
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à conclure et signer l'avenant qui sera rédigé par Maître PLANTIVE, Notaire à ROYAN.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

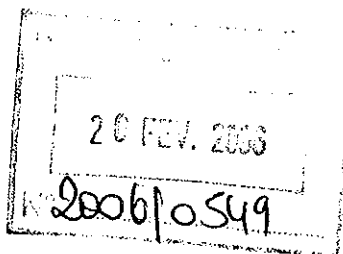
Certifié exécutoire
Compte tenu de l'accomplissement
des formalités légales
le 1^{er} juillet 2008

Pour le Député-Maire,
Le Premier Adjoint,
Henri LE GUEUT

EURL SOGAREFI
5 RUE DES PASTRIES
17600 MEDIS

N° SIRET FR 8742988161800012
N° intracommunautaire FR87429881618

MR MINGOT Philippe



*minist
co/u- des
N. Le Maire*

Monsieur LE MAIRE
Messieurs,
Mesdames les conseillers

Mairie de ROYAN
17200 ROYAN

Courrier pour prochain conseil municipal,
en questions diverses.

Objet : demande de prolongation du bail à construction
(Site Station Total Aéroport ROYAN-MEDIS)

Médis, le 17 février 2006

Nous exploitons depuis mars 2000 la Station Total à l'aéroport (qui dépend d'un bail à construction expirant en novembre 2011).

Lors de la prise en main, nous avons restauré ce site quasi abandonné en effectuant de nombreux travaux : - rénovation toit auvent
- remplacement des boiseries tout autour du bâtiment
- peintures
- réhabilitation des locaux

tout ceci à l'aide d'un prêt.

Aujourd'hui après 6 ans d'exploitation notre prêt court toujours, et il va pourtant falloir et rapidement prévoir de nouveaux travaux importants :

- piliers station bâtiment (ci-joint photo n°1 et 2)
- piliers porteurs auvent (ci-joint photo n°3)
- étanchéité des 3 terrasses (le toit) (grosses gouttières actuellement)
- tableaux électrique général

Ces travaux important nécessitent un nouveau prêt de plus longue durée. C'est pourquoi aujourd'hui nous vous demandons de prolonger notre bail à construction de 10 ans ou plus, afin de faire accepter ce nouvel emprunt auprès des banques (prêt qui ne sera pas accepté si le bail se termine avant la fin du prêt).

Afin de conserver ce site, nous espérons une suite favorable à notre dossier.

Veillez agréer, Monsieur LE MAIRE et conseillers, nos sincères salutations distinguées.

M. MINGOT Philippe
Gérant de EURL SOGAREFI

EURL SOGAREFI / STATION TOTAL
5 RUE DES PASTRIES / Aérodrome Royan-Médis
17600 MEDIS

N° SIRET FR 8742988161800012
N° intracommunautaire FR87429881618

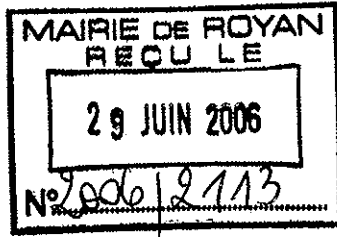
M. MINGOT Philippe

DOSSIER : HT//SD n° 2006/0549

*scanné
copie
P. Mingot*

Monsieur LE MAIRE ou
M. THOMAS H.
Mairie de ROYAN
17200 ROYAN

Médis, le 22 juin 2006



Monsieur,

Suite à la sollicitation d'une prolongation du bail sur le site Station Total Aérodrome Royan-Médis, veuillez trouver ci-joint toutes les pièces justificatives à votre demande.

Des travaux sont en cours (climatisation) et d'autres seront à prévoir (télésurveillance, coffre).

Vous pouvez envisager le déplacement d'un technicien de la mairie afin de constater l'urgence et la nécessité des travaux.

Veuillez, agréer, Monsieur, nos sincères salutations distinguées.

11 Feuilles jointes à ce courrier.

M.MINGOT Philippe
Gérant EURL SOGAREFI

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Philippe Mingot".

STATION TOTAL
204 Route de Saintes
17600 MEDIS

N° SIRET FR 51419770714 00014

M. MINGOT Philippe

DUPLICATA

Monsieur LE MAIRE ou
Mr HOGENDOBLER
Mairie de ROYAN
17200 ROYAN

Médis, le 25 Juillet 2007

Objet : indexation prolongation de bail

Monsieur,

Suite à notre rendez-vous début juin 2007, vous m'aviez fait part d'une proposition, à laquelle je vous précise mon étonnement concernant le montant demandé. En effet, une prolongation de bail doit être indexé par rapport au loyer précédent.

C'est pourquoi je pensais que ce nouveau loyer oscillerait entre 1000 et 3000 € annuel.
(voir évolution indice de la construction)

Je vous rappelle que mon prédécesseur a bénéficié de 4 ans de prolongations gratuites dans le passé.

Je n'ai pas pu attendre l'automne pour effectuer les premiers travaux de rénovations, il y avait une urgence (ci-joint photos).

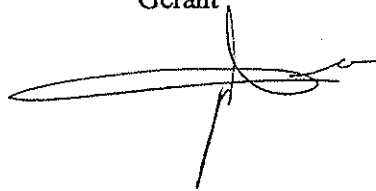
Dans l'immédiat, Total France ne veut pas s'engager pour les travaux de génie civil de mise aux normes, ne pouvant pas amortir dans le temps son investissement.

Vous voudrez bien revoir avec vos services pour la réindexation du loyer initial afin de trouver une issue positive pour que je finalise mon prêt bancaire et de me tenir informé le plus tôt possible.

Par ailleurs, je suis toujours intéressé pour l'achat du terrain, s'il y avait cette possibilité.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur, mes salutations respectueuses.

M.MINGOT Philippe
Gérant



LA ROCHELLE le 29 octobre 2007

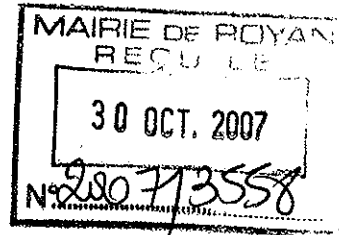
TRESORERIE GENERALE
DE LA CHARENTE MARITIME



Cité administrative Duperré
Place des Cordeliers
17024 LA ROCHELLE CEDEX
Tel: 05 46 30 08 69
Fax: 05 46 30 18 35
tgdomaine017@cp.finances.gouv.fr
Réception sur rendez-vous

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
BP 218 C
17205 ROYAN CEDEX

RC n° 2007/228 L 1572
Affaire suivie par Gérard THOMAS
Tél : 05 46 39 51 13



OBJET : Demande d'avis du domaine
REFERENCE : Votre lettre datée du 26/09/2007-HT/ET
Affaire suivie par Hubert THOMAS

Monsieur le Maire,

Par lettre visée en référence, vous avez demandé si la valeur locative de l'immeuble sis à Médis, route de Royan, cadastré section AV n° 2, appartenant à l'EURL «SOGAREFI», qui vous a été communiquée par avis du 22/02/2007 (RC 2007/228 L 112) pouvait être confirmée.

Je vous informe que le montant de 31 500 € qui vous a été indiqué correspond à la valeur locative annuelle de cet immeuble bâti, dans l'hypothèse où il serait loué par bail commercial classique.

Dans ce cadre, vous disposez d'une marge de négociation de l'ordre de 10%.

Par ailleurs, vous demandez que vous soit indiquée la valeur locative de la parcelle de terrain sise à Médis, cadastrée section AV n° 2 pour 35a 44ca, considérée comme non bâtie, dans l'hypothèse d'un nouveau bail à construction, d'une durée de 10 ans.

Je vous informe, après enquête, que cette valeur peut être estimée à 13 350 € par an, dans la mesure où ce bail prévoira l'obligation pour le preneur d'assurer le bon état d'entretien des constructions pendant toute la durée du bail et, qu'au terme de celui-ci, la propriété de ces constructions sera dévolue à la commune de Royan, sans versement d'aucune indemnité.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Trésorier Payeur général
et par délégation
l'inspecteur départemental,

Jean Marie GIBET

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 trésoreries territorialement compétentes de la Direction de la Comptabilité Publique. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).