

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 13.094

L'An deux Mille Treize, le 11 avril, 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 5 avril 2013

DATE D'AFFICHAGE

Le 5 avril 2013

ETAIENT PRESENTS : M. QUENTIN, M. GIRAUD, M. SIMONNET, Mme PELTIER, M. BESSON, Mme LECOMTE, M. FILOCHE, Mme WILLMANN, Mme CIRAUD-LANOUE, adjoints,

M. CAU, M. COASSIN, M. DENIS, Mme DOUMECQ, Mme DUMAS, Mme DUVERGER, M. GUIARD, M. LABIA, Mme MAIRE, M. MERLE, M. PAVON, M. PRUDENCIO, M. REVOLAT, Mme ROY, Mme SERRE, Mme SEURAT, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRESENTES : Mme DAUZIDOU représentée par M. QUENTIN
M. CHABASSE représenté par M. PRUDENCIO
M. MEGLIO représenté par Mme CIRAUD-LANOUE

ETAIENT ABSENTS-EXCUSES : Mme BARRAUD DUCHERON, Mme DESCHANP,
Mme LEFEBVRE, M. SERVIT

ABSENT (DECEDE) : M. LAPOUGE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 25

Nombre de votants : 28

Madame Marie-José DOUMECQ a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : Protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition de terrain à conclure avec la SAS FRADIN PROMOTION - Approbation et autorisation de signature

RAPPORTEUR : M. LE DÉPUTÉ-MAIRE

VOTE : 2 ABSTENTIONS

5 CONTRE

21 POUR

La ville de ROYAN est propriétaire d'un ensemble immobilier « Le Nautile » au lieu-dit Foncillon. Les parcelles cadastrées concernées, section AE N° 152 ET AE N° 167, pour une surface globale de 7 379 m², étaient affectées à l'exploitation de la Piscine de Foncillon et d'un restaurant y attenant.

L'exploitation de cet équipement étant structurellement déficitaire par une fréquentation relativement faible et l'équipement nécessitant d'importants travaux de remise aux normes, le conseil municipal avait, par délibération en date du 22 octobre 2010, approuvé le principe d'une délégation de service public afin de contracter avec un délégataire susceptible de porter les investissements nécessaires à la rénovation du site puis de l'exploiter.

Cependant, la collectivité a dû renoncer à l'exploitation de la piscine dite de Foncillon, la procédure de délégation de service public lancée fin 2010 n'ayant pas été concluante.

Depuis, la collectivité s'est vue proposer différentes solutions de valorisation.

C'est ainsi que le Groupe SPIE BATIGNOLLES CONCESSIONS a proposé à la collectivité de reconstruire, sur le lieu de la piscine et du bâtiment actuel, un complexe aquatique à caractère ludique qui permettrait d'accueillir les scolaires et les usagers habituels de la piscine couverte, ainsi que les clubs résidents locaux.

A ce projet auraient été adjointes des activités permettant de séduire des clientèles particulières, grâce à des bassins d'activité, une pataugeoire, un bassin de thalassothérapie et une salle de cardio fitness, le tout abrité dans un seul bâtiment, avec, à côté, un bassin d'expressions nautiques d'extérieur d'environ 200 m².

Pour mener à bien ce projet, une première approche financière faisait état d'un besoin d'une subvention annuelle de près de 1.350.000 € pendant 20 ans. Il s'agissait d'une charge financière non supportable par le budget communal.

Ce projet impliquait la mise en œuvre d'une nouvelle procédure spécifique de délégation de service public. Enfin, la ville devait trouver une autre affectation pour l'actuelle piscine couverte.

C'est dans ces conditions que la Ville a contacté plusieurs investisseurs privés pour leur proposer l'aliénation du site de la piscine de Foncillon, d'une superficie de 7 379 m², afin qu'y soit réalisé un programme, d'une surface de plancher maximale comprise entre 2 800 m² et 3 000 m², avec un respect de la hauteur du bâtiment du Nautile, de sorte que la vue sur la mer des riverains soit maintenue au niveau actuel, alors que le Plan Local d'Urbanisme autorise dans cette zone des immeubles R+3 et pourrait permettre une surface hors œuvre nette (SHON) potentielle maximum de 20 000 m², environ.

France Domaine a estimé le bien à 4.700.000 € sur la base d'une SHON de 2 840 m², et a indiqué qu'il conviendra de déduire de ce montant les surcoûts, impossibles à chiffrer à ce jour, liés aux travaux de décaissement, aux travaux de démolition du bassin et des plages, aux excavations sur le parking, aux fondations de reprise sur l'existant et à l'aménagement d'un espace de jardin et de promenade destiné à être ouvert au public.

Tout projet (logements, hôtel ou autres), était acceptable par la Ville, celle-ci précisant avoir une préférence pour un établissement ouvert au public, comme un restaurant, susceptible d'être installé et ouvert à l'année, avec la création d'une piscine ouverte aux clients du restaurant.

Huit réponses de principe ont été reçues en mairie et la qualité des dossiers présentés ont permis de recevoir cinq investisseurs, pour une présentation détaillée de leur projet : le groupe PROGIMMO IMMOBILIER, le groupe VINCI, le groupe BOUYGUES, Monsieur CADIOU, agissant au nom de la société "La Piscine", en cours de constitution, et la SAS FRADIN PROMOTION.

Tous ces candidats ont été reçus par une commission, composée d'élus et de techniciens, pour présenter leur projet. A la suite de cette audition, leurs offres initiales ont pu être affinées et retravaillées notamment pour l'insertion dans le site.

- Le groupe PROGIMMO proposait de construire un restaurant avec vue panoramique, une piscine et une résidence hôtelière de 96 logements pour une SHON de 4 164 m².

L'offre d'achat, au prix de 5 000 000 €, était assortie de conditions suspensives, portant notamment sur l'obtention d'un prêt d'accompagnement bancaire.

L'offre du groupe PROGIMMO n'a pas été retenue, compte tenu de l'ampleur de la construction d'une part et du non-engagement demandé de maintenir en activité la résidence hôtelière pendant au moins quinze ans (à l'instar de l'ex-NOVOTEL) d'autre part. En outre, des incertitudes existaient quant à la capacité de financement de ce groupe.

- Le groupe VINCI proposait la construction d'une piscine, d'une superficie identique à l'actuelle, et la construction de 48 logements, dont 20 % de logements aidés.

L'offre d'achat, au prix de 3 000 000 €, était assortie de conditions suspensives tenant notamment à ce qu'aucune prescription en matière d'archéologie préventive ne soit émise. Le prix tenait compte du désamiantage et de la démolition, dans la limite de 200 000 €.

L'offre du groupe VINCI n'a pas été retenue, en raison d'une insertion dans le site qui n'a pas convaincu les membres de la commission. Le prix proposé était par ailleurs susceptible d'être revu en fonction du coût réel du désamiantage et de la démolition.

- Le groupe BOUYGUES proposait la construction de 25 logements dont 5 logements aidés, ainsi qu'une piscine, pour une surface de plancher de 2 400 m².

Le prix proposé était de 800 000 €, prenant en compte la démolition de la piscine et du "Nautile", ainsi que le désamiantage dans la limite de 300 000 €, et accompagné de conditions suspensives tenant notamment à l'absence de fondations spéciales, à l'absence de pollution du site, à l'accord définitif d'un partenaire restaurateur pour le restaurant et à l'accord d'un bailleur social pour l'acquisition de logements aidés.

L'offre du groupe BOUYGUES était insuffisante financièrement et accompagnée de conditions suspensives trop importantes. Par ailleurs, le projet présenté n'a pas convaincu architecturalement la commission.

- Monsieur Daniel CADIOU, agissant au nom de la SARL "La Piscine", en cours de constitution, proposait de réaliser un hôtel de luxe (5 étoiles), comprenant 15 chambres, un spa et un hammam, une brasserie d'une capacité de 210 couverts (dont 80 en terrasse), un restaurant gastronomique de 70 couverts (dont 32 en terrasse), une piscine intérieure, une piscine extérieure avec un bassin de 25 m et une salle de congrès de 150 m².

Le prix proposé était de 3 000 000 €, assorti de conditions suspensives relatives notamment à l'absence de prescriptions sur l'archéologie préventive et l'obtention d'un prêt.

L'offre de Monsieur Daniel CADIOU n'a pas été retenue en raison des incertitudes quant à la capacité réelle à financer une telle opération et à la pérennité de l'exploitation de l'établissement projeté sur la Côte de Beauté.

- La SAS FRADIN PROMOTION (dont le siège est situé 1 rue du Prince Noir à LORMONT – 33310 -), par un courrier en date du 6 septembre 2012, joint lors de l'appel à projets, complété le 31 octobre 2012, a proposé l'acquisition du site de Foncillon, afin d'y réaliser un projet respectant la mémoire du lieu et de son architecture.

Le parti architectural consiste à restaurer, entre autres, le bâtiment existant au niveau du Nautile.

Pour une meilleure intégration dans le site, le projet, composé d'un restaurant, d'une piscine, d'un parc d'animations culturelles et artistiques, de logements en accession libre ou accession aidée, est volontairement minimaliste au regard des possibilités de constructions offertes par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Ce projet permet de maintenir et même de valoriser les vues des immeubles de seconde ligne, dans la mesure où la hauteur du bâtiment existant serait conservée, et où, en aucun cas, les logements ne gêneraient la vue depuis le boulevard Germaine de la Falaise.

Enfin, sur le site actuel du parking serait aménagé un jardin ouvert au public permettant d'accueillir des expositions culturelles variées, et notamment des sculptures monumentales, tandis que le parking serait enterré.

L'offre de la SAS FRADIN PROMOTION a été considérée comme étant la plus crédible en raison de la capacité de financement et de la conduite à terme du projet. La volonté de préserver au maximum la construction d'origine a été ressentie comme intéressante par les membres de la commission et la moins pénalisante pour les riverains. Elle est le gage d'une insertion intéressante dans le site, qui implique des coûts de démolition, d'excavation du site et de fondations de reprise. Par ailleurs, la création d'un parc d'animations culturelles et artistiques constitue un plus.

Le prix proposé, de 2 millions d'euros, même s'il est inférieur à l'avis de France Domaine, n'a pas été jugé inintéressant, compte tenu des contraintes architecturales que s'impose la SA FRADIN PROMOTION, dont le coût devrait être déduit de l'estimation de France Domaine

Par conséquent, le projet proposé par la SAS FRADIN PROMOTION (comportant notamment un restaurant, une piscine, un parc d'animations culturelles et artistiques, des logements en accession libre ou en accession aidée) est apparu le plus susceptible de répondre aux attentes de la ville s'agissant notamment de son intégration dans le site et de son aspect patrimonial respectueux de l'architecture moderniste caractéristique de la ville de ROYAN et de la mémoire du lieu. Par ailleurs, la proposition de cette société a été jugée la plus crédible s'agissant de la capacité de financement et de la conduite à terme du projet.

Dans ces conditions, les élus constituant le groupe de travail ont finalement retenu, à l'unanimité, la proposition de la SAS FRADIN PROMOTION.

Il est donc proposé d'accueillir favorablement l'offre de la SAS FRADIN PROMOTION, en précisant que :

- la surface de plancher à construire devra être plafonnée et ne devra pas dépasser 2.900 m²,
- les parkings à édifier seront semi-enterrés,
- la SAS FRADIN PROMOTION s'engage à ce que les locaux du restaurant et de la piscine restent définitivement affectés à ces types d'activités et que le restaurant demeure ouvert la plus grande partie de l'année, à minima entre le 1er juin et le 30 septembre.

Le prix de cession est fixé entre les parties à 2 millions €, avec comme seule condition suspensive, l'obtention d'un permis de construire définitif.

La cession est assortie des conditions résolutoires suivantes :

- Implantation sur le site de Foncillon d'un projet composé de logements en accession libre et en accession aidée, d'un restaurant, d'une piscine, d'un parc d'animations culturelles et artistiques,
- Restaurant ouvert la plus grande partie de l'année et à minima entre le 1er juin et le 30 septembre,
- Piscine ouverte à la clientèle du restaurant, ainsi qu'aux propriétaires et locataires de la résidence,
- Maintien sur le site d'une activité de restaurant et piscine tel que mentionné ci-dessus.

Le projet de construction doit, au maximum être un R+1, à l'exception des deux édicules R+2 situés sur le bâtiment neuf devant permettre l'accès aux terrasses supérieures, ainsi que la dissimulation d'équipements techniques, et il ne devra y avoir aucune construction au-delà de l'implantation à l'ouest du projet présenté.

Pour autant, la situation juridique du bien ne permet pas aujourd'hui de procéder à la cession au profit de la SAS FRADIN PROMOTION.

Bien que par délibération n°13.041 en date du 15 février 2013, le conseil municipal ait décidé de renoncer, à compter du 15 septembre 2013, à l'exploitation du service public de la piscine de Foncillon et de supprimer ledit service public facultatif, après avoir déclaré sans suite la procédure de délégation de service public par délibération n°13.040 en date du 15 février 2013, il sera préalablement nécessaire également de constater la désaffectation et de procéder au déclassement de l'ensemble immobilier. Il est prévu que cela fasse l'objet de délibérations dans le courant du mois de septembre 2013, à l'issue de la saison estivale.

La SAS FRADIN PROMOTION a toutefois souhaité que soit confirmé l'engagement de la Ville de ROYAN de lui céder, dès que les conditions juridiques le permettront, l'ensemble immobilier de Foncillon afin, notamment, de pouvoir préparer les éléments d'une demande de permis de construire correspondant au projet qu'elle envisage d'y réaliser.

C'est pourquoi, il est proposé au conseil municipal d'approuver le protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition de terrain à conclure avec la SAS FRADIN PROMOTION, par lequel la Ville de ROYAN et la société FRADIN s'engagent réciproquement :

- pour la commune de Royan à céder, dès que les conditions juridiques le permettront, à la SAS FRADIN PROMOTION l'ensemble immobilier figurant au cadastre sous les numéros de section AE 152 et 167 ;
- pour la SAS FRADIN PROMOTION à acquérir ledit ensemble immobilier dans les conditions correspondant à sa proposition et à réaliser le projet qui a conduit la commune à le retenir comme futur cessionnaire,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Après en avoir délibéré,

DECIDE

- d'approuver le protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition de terrain à conclure avec la SAS FRADIN PROMOTION.
- d'autoriser Monsieur Le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à signer ledit protocole ci-annexé.

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 12 avril 2013

Pour le Député-Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint
Bernard GIRAUD

19 AVR. 2013

**PROTOCOLE RELATIF A UN ENGAGEMENT
RECIPROQUE DE CESSIION ET D'ACQUISITION DE
TERRAIN**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de ROYAN

Représentée par son Maire en exercice, **Monsieur Didier QUENTIN**

Domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville,

Dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 11 avril 2013 (n° 13.094), rendue exécutoire le 12 avril 2013,

D'UNE PART

ET :

La Société FRADIN

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 d'euros

Dont le siège est 1 rue Prince noir à 33310 LORMONT

Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 351 793 161

Représentée par son Président **Monsieur Norbert Joseph FRADIN**

Domicilié en cette qualité audit siège.

D'AUTRE PART

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

La ville de Royan est propriétaire d'un ensemble immobilier « Le Nautile » au lieu-dit Foncillon, cadastré section AE n°152, d'une superficie approximative de 5067 m² et n°167 d'une superficie approximative de 2312 m² comprenant un bâtiment, une piscine et un parking implantés sur l'escarpement rocheux partiellement remblayé qui domine la plage de Foncillon.

La rénovation du site nécessitant des investissements importants, le conseil municipal avait, par délibération en date du 22 octobre 2010, approuvé le principe d'une délégation de service public afin de contracter avec un délégataire susceptible de porter les investissements nécessaires à la rénovation du site puis de l'exploiter.

Cependant, la collectivité a dû renoncer à l'exploitation de la piscine dite de Foncillon, la procédure de délégation de service public lancée fin 2010 n'ayant pas été concluante.

Depuis, la collectivité s'est vue proposer différentes solutions de valorisation.

Le projet proposé par la SAS FRADIN (comportant notamment un restaurant, une piscine, un parc d'animations culturelles et artistiques, des logements en accession libre ou sociaux) est apparu le plus susceptible de répondre aux attentes de la ville s'agissant notamment de son intégration dans le site et de son aspect patrimonial respectueux de l'architecture moderniste caractéristique de la ville de ROYAN et de la mémoire du lieu. Par ailleurs, la proposition de cette société a été jugée la plus crédible s'agissant de la capacité de financement et de la conduite à terme du projet.

Pour autant, la situation juridique du bien ne permet pas aujourd'hui de procéder à la cession au profit de la société FRADIN. Bien que par délibération n°13.041 en date du 15 février 2013, le conseil municipal ait décidé de renoncer, à compter du 15 septembre 2013, à l'exploitation du service public de la piscine de Foncillon et de supprimer ledit service public facultatif, après avoir déclaré sans suite la procédure de délégation de service public par délibération n°13.040 en date du 15 février 2013, il sera préalablement nécessaire, également, de procéder à la désaffectation et au déclassement de l'ensemble immobilier. Il est prévu que la levée ces préalables nécessaires fasse l'objet de délibérations dans le courant du mois de septembre 2013, à l'issue de la saison estivale.

La société FRADIN a toutefois souhaité que soit confirmé l'engagement de la commune de lui céder, dès que les conditions juridiques le permettront, l'ensemble immobilier du Foncillon afin, notamment, de pouvoir préparer les éléments d'une demande de permis de construire correspondant au projet qu'elle envisage d'y réaliser.

C'est dans ce contexte que les parties ont convenu de ce qui suit.

IL A ETE EN CONSEQUENCE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet du protocole

Par le présent protocole la commune de Royan et la société FRADIN s'engagent réciproquement :

- pour la commune de Royan à céder, dès que les conditions juridiques le permettront, à la société FRADIN l'ensemble immobilier figurant au cadastre sous les numéros de section AE 152 et 167 ;
- pour la société FRADIN à acquérir ledit ensemble immobilier dans les conditions correspondant à sa proposition et à réaliser le projet qui a conduit la commune à le retenir comme futur cessionnaire.

Article 2 : Conditions de la cession envisagée

La cession envisagée ne pourra être formalisée qu'à la condition expresse, qui sera retransmise dans le compromis de vente et l'acte authentique à intervenir lorsque les conditions le permettant seront réunies, de l'engagement de la société FRADIN :

- d'ouvrir le restaurant la plus grande partie de l'année et a minima entre le 1^{er} juin et le 30 septembre
- de permettre l'accès de la piscine à la clientèle du restaurant ainsi qu'aux résidents permanents de la résidence (logements en accession et sociaux)
- plus généralement, de maintenir sur le site l'activité de restaurant et de piscine

En outre, le projet de construction de la société FRADIN aura au maximum un R+1 à l'exception des deux édifices R+2 situés sur le bâtiment neuf de son projet, permettant l'accès aux terrasses supérieures, les équipements techniques devant être dissimulés et l'implantation des bâtiments projetés respectée.

Ces conditions, sans lesquelles la ville sera libre de ne pas procéder à la cession envisagée, devront être reprises expressément dans les actes (compromis de vente et acte authentique) à intervenir.

Article 3 : Bénéfice du protocole

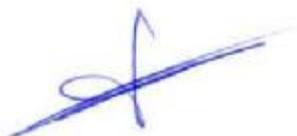
L'engagement de cession de la ville est consenti intuitu personae et le bénéfice du présent protocole est accordé exclusivement à la société FRADIN. Il ne pourra faire l'objet d'une quelconque cession à un tiers, sauf accord exprès de la ville.

Article 4 : Formalités

La cession envisagée à l'article 1 dans le respect des conditions prévues à l'article 2 fera l'objet, dès que les conditions techniques et juridiques le permettront, des délibérations et actes notariés (promesse de vente et acte de vente) correspondants.

Article 5 : Election de domicile

Pour les présentes les parties élisent domicile à leur adresse indiquée en tête du présent protocole.



Article 6 : Attribution de juridiction

Les parties s'efforceront de résoudre amiablement les éventuels litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution du présent protocole.

A défaut de règlement amiable, ces litiges seront soumis au Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à ROYAN, le 16 avril 2013

En deux exemplaires, dont l'un pour chacune des parties.

Pour la ville de Royan
Le Député-Maire
Monsieur Didier QUENTIN



Pour la société FRADIN
Le Président
Monsieur Norbert FRADIN

Vue depuis la résidence de Foncillon - Etat initial



Vue depuis la résidence de Foncillon - Projet



Vue rapprochée depuis l'océan - Projet



Les abords de la Piscine Foncillon - Etat actuel



Figure présentée : Aérien - Abords de l'ancien site de la Piscine Foncillon - Août 2012

Le jardin des sculptures



Fradh Promodien / Reyas - Parc de Fondation - Esquisses & proposition - 28 NOVEMBRE 2012

Vue sur le parking - Etat actuel



Vue sur le parking - Projet



Plan de masse - Etat actuel



Plan de masse - Projet

Le projet prévoit de réaménager l'ancien parking du restaurant en rationalisant le stationnement et en créant trois nouvelles terrasses-jardins en léger surplomb sur l'océan. Dans le même esprit, en redressant le profil et le nivellement du terrain actuel, on parvient à encadrer dans sa pente les stationnements couverts imposés par les règles d'urbanisme et par conséquent à en limiter l'impact visuel depuis la rue.

Le projet restaure un nouveau dialogue avec le front de mer en mettant à distance les voitures et en offrant aux visiteurs des espaces de qualité sur lesquels il est envisageable d'installer des œuvres sculpturales dans le cadre d'expositions temporaires comme cela peut être le cas sur d'autres sites du front de mer de Royan.

Le projet se positionne comme l'un des jalons de valorisation et d'animation de la façade maritime de la ville. Cette recomposition paysagère en limite du front de mer est une nécessité pour requalifier l'environnement du site mais elle implique des investissements importants.



DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 13.094

L'An deux Mille Treize, le 11 avril, 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 5 avril 2013

DATE D'AFFICHAGE

Le 5 avril 2013

ETAIENT PRESENTS : M. QUENTIN, M. GIRAUD, M. SIMONNET, Mme PELTIER, M. BESSON, Mme LECOMTE, M. FILOCHE, Mme WILLMANN, Mme CIRAUD-LANOUE, adjoints,

M. CAU, M. COASSIN, M. DENIS, Mme DOUMECQ, Mme DUMAS, Mme DUVERGER, M. GUIARD, M. LABIA, Mme MAIRE, M. MERLE, M. PAVON, M. PRUDENCIO, M. REVOLAT, Mme ROY, Mme SERRE, Mme SEURAT, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRESENTES : Mme DAUZIDOU représentée par M. QUENTIN
M. CHABASSE représenté par M. PRUDENCIO
M. MEGLIO représenté par Mme CIRAUD-LANOUE

ETAIENT ABSENTS-EXCUSES : Mme BARRAUD DUCHERON, Mme DESCHANP,
Mme LEFEBVRE, M. SERVIT

ABSENT (DECEDE) : M. LAPOUGE

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 25
Nombre de votants : 28

Madame Marie-José DOUMECQ a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : Protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition de terrain à conclure avec la SAS FRADIN PROMOTION - Approbation et autorisation de signature

RAPPORTEUR : M. LE DÉPUTÉ-MAIRE

VOTE : 2 ABSTENTIONS
5 CONTRE
21 POUR



L'offre du groupe PROGIMMO n'a pas été retenue, compte tenu de l'ampleur de la construction d'une part et du non-engagement demandé de maintenir en activité la résidence hôtelière pendant au moins quinze ans (à l'instar de l'ex-NOVOTEL) d'autre part. En outre, des incertitudes existaient quant à la capacité de financement de ce groupe.

- Le groupe VINCI proposait la construction d'une piscine, d'une superficie identique à l'actuelle, et la construction de 48 logements, dont 20 % de logements aidés.

L'offre d'achat, au prix de 3 000 000 €, était assortie de conditions suspensives tenant notamment à ce qu'aucune prescription en matière d'archéologie préventive ne soit émise. Le prix tenait compte du désamiantage et de la démolition, dans la limite de 200 000 €.

L'offre du groupe VINCI n'a pas été retenue, en raison d'une insertion dans le site qui n'a pas convaincu les membres de la commission. Le prix proposé était par ailleurs susceptible d'être revu en fonction du coût réel du désamiantage et de la démolition.

- Le groupe BOUYGUES proposait la construction de 25 logements dont 5 logements aidés, ainsi qu'une piscine, pour une surface de plancher de 2 400 m².

Le prix proposé était de 800 000 €, prenant en compte la démolition de la piscine et du "Nautile", ainsi que le désamiantage dans la limite de 300 000 €, et accompagné de conditions suspensives tenant notamment à l'absence de fondations spéciales, à l'absence de pollution du site, à l'accord définitif d'un partenaire restaurateur pour le restaurant et à l'accord d'un bailleur social pour l'acquisition de logements aidés.

L'offre du groupe BOUYGUES était insuffisante financièrement et accompagnée de conditions suspensives trop importantes. Par ailleurs, le projet présenté n'a pas convaincu architecturalement la commission.

- Monsieur Daniel CADIOU, agissant au nom de la SARL "La Piscine", en cours de constitution, proposait de réaliser un hôtel de luxe (5 étoiles), comprenant 15 chambres, un spa et un hammam, une brasserie d'une capacité de 210 couverts (dont 80 en terrasse), un restaurant gastronomique de 70 couverts (dont 32 en terrasse), une piscine intérieure, une piscine extérieure avec un bassin de 25 m et une salle de congrès de 150 m².

Le prix proposé était de 3 000 000 €, assorti de conditions suspensives relatives notamment à l'absence de prescriptions sur l'archéologie préventive et l'obtention d'un prêt.

L'offre de Monsieur Daniel CADIOU n'a pas été retenue en raison des incertitudes quant à la capacité réelle à financer une telle opération et à la pérennité de l'exploitation de l'établissement projeté sur la Côte de Beauté.

- La SAS FRADIN PROMOTION (dont le siège est situé 1 rue du Prince Noir à LORMONT - 33310 -), par un courrier en date du 6 septembre 2012, joint lors de l'appel à projets, complété le 31 octobre 2012, a proposé l'acquisition du site de Foncillon, afin d'y réaliser un projet respectant la mémoire du lieu et de son architecture.

Le parti architectural consiste à restaurer, entre autres, le bâtiment existant au niveau du Nautile.

Pour une meilleure intégration dans le site, le projet, composé d'un restaurant, d'une piscine, d'un parc d'animations culturelles et artistiques, de logements en accession libre ou accession aidée, est volontairement minimaliste au regard des possibilités de constructions offertes par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Ce projet permet de maintenir et même de valoriser les vues des immeubles de seconde ligne, dans la mesure où la hauteur du bâtiment existant serait conservée, et où, en aucun cas, les logements ne gêneraient la vue depuis le boulevard Germaine de la Falaise.

Enfin, sur le site actuel du parking serait aménagé un jardin ouvert au public permettant d'accueillir des expositions culturelles variées, et notamment des sculptures monumentales, tandis que le parking serait enterré.

La SAS FRADIN PROMOTION a toutefois souhaité que soit confirmé l'engagement de la Ville de ROYAN de lui céder, dès que les conditions juridiques le permettront, l'ensemble immobilier de Foncillon afin, notamment, de pouvoir préparer les éléments d'une demande de permis de construire correspondant au projet qu'elle envisage d'y réaliser.

C'est pourquoi, il est proposé au conseil municipal d'approuver le protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition de terrain à conclure avec la SAS FRADIN PROMOTION, par lequel la Ville de ROYAN et la société FRADIN s'engagent réciproquement :

- pour la commune de Royan à céder, dès que les conditions juridiques le permettront, à la SAS FRADIN PROMOTION l'ensemble immobilier figurant au cadastre sous les numéros de section AE 152 et 167 ;
- pour la SAS FRADIN PROMOTION à acquérir ledit ensemble immobilier dans les conditions correspondant à sa proposition et à réaliser le projet qui a conduit la commune à le retenir comme futur cessionnaire,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Après en avoir délibéré,

DECIDE

- d'approuver le protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition de terrain à conclure avec la SAS FRADIN PROMOTION.
- d'autoriser Monsieur Le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à signer ledit protocole ci-annexé.

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 12 avril 2013

Pour le Député-Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint
Bernard GIRAUD

Certifié Conforme

Mairie de Royan le 12 AVR. 2013
Par délégation du Député-Maire,
Le Directeur Général des Services,
Hubert THOMAS



[Handwritten signature in black ink]

[Handwritten signature in blue ink]

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 13.095

L'An deux Mille Treize, le 11 avril, 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 5 avril 2013

DATE D'AFFICHAGE

Le 5 avril 2013

ETAIENT PRESENTS : M. QUENTIN, M. GIRAUD, M. SIMONNET, Mme PELTIER, M. BESSON, Mme LECOMTE, M. FILOCHE, Mme WILLMANN, Mme CIRAUD-LANOUE, adjoints,

M. CAU, M. COASSIN, M. DENIS, Mme DOUMECQ, Mme DUMAS, Mme DUVERGER, M. GUIARD, M. LABIA, Mme MAIRE, M. MERLE, M. PAVON, M. PRUDENCIO, M. REVOLAT, Mme ROY, Mme SERRE, Mme SEURAT, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRESENTES : Mme DAUZIDOU représentée par M. QUENTIN
M. CHABASSE représenté par M. PRUDENCIO
M. MEGLIO représenté par Mme CIRAUD-LANOUE

ETAIENT ABSENTS-EXCUSES : Mme BARRAUD DUCHERON, Mme DESCHANP,
Mme LEFEBVRE, M. SERVIT

ABSENT (DECEDE) : M. LAPOUGE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 25

Nombre de votants : 28

Madame Marie-José DOUMECQ a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : Ensemble immobilier « Le Nautile » - autorisation de dépôt de permis de construire par la société SAS FRADIN PROMOTION

RAPPORTEUR : M. RÉVOLAT

VOTE : 2 ABSTENTIONS

5 CONTRE

21 POUR

Par délibération de ce jour, le conseil municipal a approuvé le protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition de terrain à conclure avec la SAS FRADIN PROMOTION, et a autorisé Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer ledit protocole.

C'est pourquoi, afin de permettre l'aboutissement du projet dans les meilleures conditions possibles, il est proposé au conseil municipal d'autoriser expressément la SAS FRADIN PROMOTION à déposer une demande de permis de construire, dans l'attente de la signature d'un compromis de vente.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article R. 423-1,
- Après en avoir délibéré,

DECIDE

- d'autoriser expressément la SAS FRADIN PROMOTION à déposer une demande de permis de construire, dans l'attente de la signature d'un compromis de vente, qui comprendra les conditions résolutoires suivantes :

- Implantation sur le site de Foncillon d'un projet composé de logements en accession libre et sociaux, d'un restaurant, d'une piscine, d'un parc d'animations culturelles et artistiques,
- Restaurant ouvert la plus grande partie de l'année et a minima entre le 1er juin et le 30 septembre,
- Piscine ouverte à la clientèle du restaurant, ainsi qu'aux propriétaires et locataires de la résidence,
- Maintien sur le site d'une activité de restaurant et piscine tel que mentionné ci-dessus.
- Le projet de construction doit, au maximum être un R+1, à l'exception des deux édifices R+2 situés sur le bâtiment neuf et devant permettre l'accès aux terrasses supérieures, ainsi que la dissimulation d'équipements techniques, et qu'il n'y aura aucune construction au-delà de l'implantation à l'ouest du projet présenté.

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 12 avril 2013

Pour le Député-Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint
Bernard GIRAUD

Certifié Conforme
Mairie de Royan le 12 AVR. 2013
Par délégation du Député-Maire,
Le Directeur Général des Services,
Hubert THOMAS

