

DEPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----

ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----

CANTON DE ROYAN

-----

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 13.194

L'An deux Mille Treize, le 4 octobre, à 18 h 30, 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 27 septembre 2013

DATE D'AFFICHAGE

Le 27 septembre 2013

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

M. CAU, M. CHABASSE, M. DENIS, Mme DOUMECQ, Mme DUMAS, Mme DUVERGER, M. GUIARD, Mme MAIRE, Mme MONJOIN, M. MERLE, M. PRUDENCIO, M. REVOLAT, Mme ROY, Mme SERRE, M. SERVIT, Mme SEURAT, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRESENTES : M. COASSIN représenté par M. FILOCHE  
M. LABIA représenté par M. GIRAUD  
M. MEGLIO représenté par Mme CIRAUD-LANOUE  
M. PAVON représenté par Mme LECOMTE

ETAIENT ABSENTES-EXCUSEES : Mme BARRAUD DUCHERON  
Mme DESCHANP  
Mme LEFEBVRE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 30

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

OBJET : ALIENATION DU SITE DE FONCILLON (ENSEMBLE IMMOBILIER DIT "LE NAUTILE" ET PISCINE), PARCELLES CADASTREES SECTION AE N° 152 et N° 167, A LA SAS FRADIN PROMOTION

RAPPORTEUR : M. LE DEPUTE-MAIRE

VOTE : 22 POUR

5 CONTRE

3 ABSTENTIONS

Compte tenu des décisions de désaffectation, puis de déclassement prises par le Conseil Municipal, le site immobilier de Foncillon fait désormais partie du domaine privé de la collectivité.

Dès lors, les règles de la domanialité publique, notamment l'inaliénabilité, ne s'appliquent plus.

Par ailleurs, par une délibération en date du 11 avril 2013, le Conseil Municipal a approuvé un protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition de cet ensemble immobilier, au profit de la Société par Actions Simplifiée (SAS) FRADIN PROMOTION.

Il était convenu que, dès lors que les conditions juridiques le permettraient (désaffectation et déclassement), la Ville s'engagerait à céder ledit ensemble immobilier à la SAS FRADIN PROMOTION.

En conséquence, il est proposé au conseil municipal d'autoriser la cession du site de Foncillon (ensemble immobilier dit "le Nautile et piscine), figurant au cadastre sous les numéros de section AE 152 et 167, à la SAS FRADIN PROMOTION, dans les conditions correspondant à sa proposition et au protocole d'accord, pour réaliser le projet qui a conduit la commune à la retenir, comme future cessionnaire, au terme d'une longue série de consultations menées par la Ville avec un certain nombre de promoteurs et opérateurs, dont le Conseil a été informé en avril 2013 et qui ont fait également l'objet d'une réunion publique et de plusieurs courriers.

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

- la surface de plancher sera plafonnée et ne devra pas dépasser 2.900 m<sup>2</sup>, soit 800 m<sup>2</sup> seulement de plus que les surfaces existantes,
- les parkings seront semi-enterrés,
- la SAS FRADIN PROMOTION s'engage à ce que les locaux du restaurant et de la piscine, qui demeurera d'une surface équivalente à l'actuelle, restent affectés à ces types d'activités et que le restaurant soit ouvert la plus grande partie de l'année.

Le prix de cession est fixé entre les parties à 2 millions d'euros, 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 d'appartements en accession libre et aidée, d'un restaurant, d'une piscine de dimension équivalente à l'actuelle, étant précisé que le fond de celle-ci sera surélevé, pour permettre aux personnes âgées et aux débutants de se baigner sans danger, ainsi que d'un parc d'animations culturelles et artistiques,
- Restaurant ouvert la plus grande partie de l'année,
- 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 d'une piscine telles que mentionnées ci-dessus.

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

Le parti architectural consiste à restaurer, notamment, le bâtiment existant, au niveau du Nautile, aujourd'hui dans un état calamiteux !!

Pour une meilleure intégration dans le site, le projet, composé d'un restaurant, d'une piscine, d'un parc d'animations culturelles et artistiques et d'appartements en accession libre ou aidée, est volontairement minimaliste, au regard des possibilités offertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur. Une procédure de modification du PLU est, à cet égard, en cours pour réduire la hauteur actuellement autorisée, comme nous nous y étions engagés.

Ce projet permet de maintenir, et même de valoriser, les vues des immeubles de seconde ligne et riverains, dans la mesure où la hauteur du bâtiment ne dépassera pas R + 1, au niveau de la piscine actuelle, à l'exception des deux édicules R + 2, et qu'en aucun cas, les appartements ne gêneront la vue des passants, depuis le boulevard Germaine de la Falaise.

Les parties (entrée et Nautile) actuellement au niveau du sol, seront conservées à ce même niveau et ne seront donc pas surélevées !

Enfin, sur le site actuel du parking sera aménagé un jardin ouvert au public, permettant d'accueillir des expositions culturelles variées, et notamment des sculptures, tandis que le parking, destiné aux usagers de la résidence et aux clients du restaurant, sera semi-enterré, en précisant que la couverture ne modifiera pas la vue des piétons.

L'offre de la SAS FRADIN PROMOTION a été considérée comme étant la plus crédible, en raison de sa capacité à financer le projet et à le conduire à terme. La volonté de préserver au maximum la construction d'origine a été considérée comme très intéressante par les membres de la commission qui ont analysé les différents projets proposés à la commune. Elle est le gage d'une insertion satisfaisante dans le site ; mais qui implique des coûts de démolition, d'excavation et de reprise en sous-œuvre des fondations, à la charge du promoteur. Par ailleurs, la création d'un parc d'animations culturelles et artistiques constitue un atout indiscutable.

Le prix proposé a été jugé acceptable, compte-tenu des obligations imposées, notamment de la piscine et du restaurant, en soulignant que France Domaines a indiqué que les surcoûts induits du projet devraient être déduits de l'estimation.

Il est enfin rappelé que, par une délibération du 11 avril 2013, le Conseil Municipal avait autorisé la SAS FRADIN PROMOTION à déposer un permis de construire.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code général de la propriété des personnes publiques,
- Vu la décision de désaffectation du site de Foncillon (ensemble immobilier dit "Le Nautile" et piscine),
- Vu la décision de déclassement du site de Foncillon (ensemble immobilier dit "Le Nautile et piscine",
- Vu l'avis de France Domaines, en date du 02 janvier 2013,
  
- Vu la délibération n° 13.094, en date du 11 avril 2013, et le protocole relatif à un engagement réciproque de cession et d'acquisition de terrain, conclu avec la SAS FRADIN PROMOTION, le 16 avril 2013,
- Après en avoir délibéré,

## DECIDE

- la cession, au prix de deux millions d'euros, du site de Foncillon (piscine et ensemble immobilier dit "Le Nautille"), à la SAS FRADIN PROMOTION, en précisant que :

- la surface de plancher devra être plafonnée et ne devra pas dépasser 2.900 m<sup>2</sup>, soit 800 m<sup>2</sup> seulement de plus que les surfaces existantes,
- les parkings seront semi-enterrés,
- la SAS FRADIN PROMOTION s'engage à ce que les locaux du restaurant et de la piscine restent affectés à ces types d'activités et que le restaurant demeure ouvert la plus grande partie de l'année.

Le prix de cession est fixé entre les parties à deux millions d'euros, 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 d'appartements en accession libre et aidée, d'un restaurant, d'une piscine et d'un parc d'animations culturelles et artistiques,
- Restaurant ouvert la plus grande partie de l'année,
- Piscine de dimensions équivalentes à l'actuelle, 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 d'une piscine, telles que mentionnées ci-dessus.

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

- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à prendre toutes les dispositions et actes nécessaires, pour procéder à la cession du site de Foncillon (piscine et ensemble immobilier dit "Le Nautille") et signer l'acte de vente qui sera rédigé en l'étude de Maître Philippe NAVET, notaire de l'acquéreur.

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 7 octobre 2013

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



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DE LA CHARENTE-MARITIME**

14, RUE RÉAUMUR

17021 LA ROCHELLE CEDEX

TÉLÉPHONE : 05 46 00 39 39

MÉL. : ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Service local du domaine

Monique NOURAUD

Téléphone : 05 46 96 52 72

Télécopie : 05 46 30 18 35

Réf à rappeler : 2012-306V1642

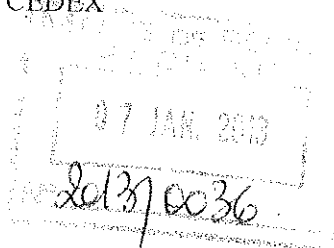
La Rochelle, le 2 janvier 2013

Monsieur le Député-Maire de Royan

Hôtel de Ville

80, avenue de Pontailiac

17205 ROYAN CEDEX



**Objet :** Avis du Domaine

**Référence :** votre lettre HT/ET du 7 décembre 2012 affaire suivie par Hubert THOMAS

*Hubert*

Monsieur le Député-Maire,

Par lettre citée en référence, vous avez demandé l'actualisation de l'avis domanial transmis le 21 décembre 2011, relatif à la valeur vénale des parcelles sises à ROYAN, lieu dit "Foncillon", cadastrées section AE n°152 et AE n°167 pour une superficie de 5067 m<sup>2</sup> et 2312 m<sup>2</sup>, classées en zone UA du PLU approuvé le 23/06/2008, et dont la cession est envisagée par votre municipalité après déclassement du domaine public.

Je vous informe, après enquête, que la valeur vénale actuelle de ce bien, compte tenu de ses caractéristiques, notamment au regard des précisions que vous avez bien voulu apporter, et de l'état du marché immobilier local, peut être estimée à 4 700 000 €.

**De cette valeur, il conviendra de déduire les surcoûts, qu'il n'est pas possible de chiffrer à ce jour, que vont entraîner les travaux de décaissement ainsi que les divers travaux de démolition du bassin et des plages, les excavations sur le parking, les fondations de reprise sur l'existant et l'aménagement d'un espace de jardin et de promenade destiné à être ouvert au public.**

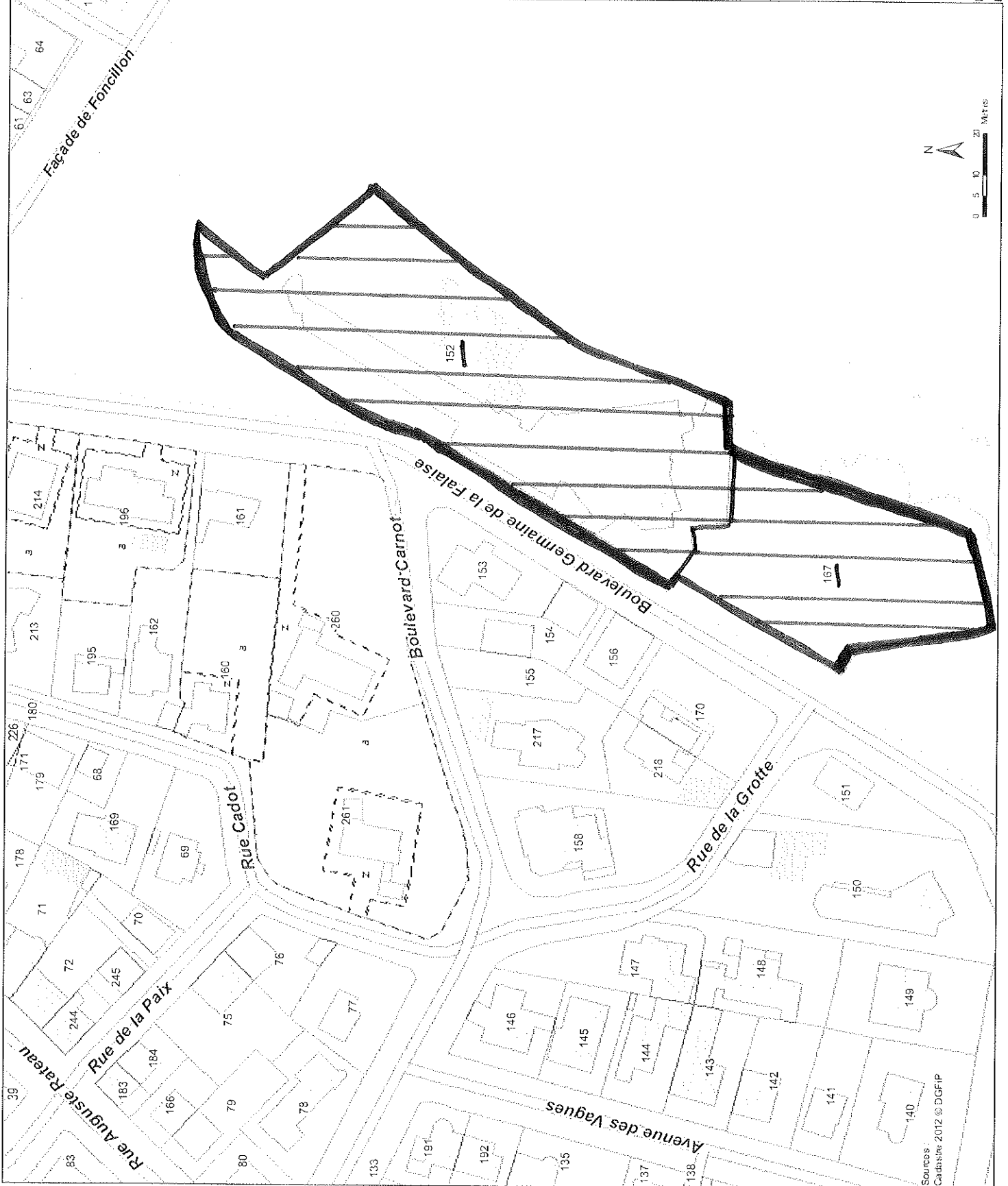
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Député-Maire, l'expression de ma considération distinguée.

*le Député: Giraud / Simonnet  
GIRAUD  
SIMONNET*

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques,  
Le Responsable du Pôle Gestion Publique

*[Signature]*  
Franck BLETTY



- Parapet
- Cimetière
- Piscine
- Voie Privée
- Subdivisions fiscales
- Bâtiments Durs
- Bâtiments Légers
- Plans d'eau

