

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 14.156

L'An deux Mille Quatorze, le 6 novembre, à 18 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 31 octobre 2014

DATE D'AFFICHAGE

Le 31 octobre 2014

ETAIENT PRESENTS : M. Didier QUENTIN, M. Patrick MARENGO, Mme Eliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, Mme Eva ROY, M. Gérard FILOCHE, Mme Nelly SERRE, M. Michel SERVIT, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, Mme Dominique BERGEROT, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. Jean-Paul CLECH, M. Daniel COASSIN, Mme Alexandra COUDIGNAC, Mme Florence DEAU, Mme Marie-José DOUMECO, M. Bernard GIRAUD, Mme Thérèse GORDON'S, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Alain LARRAIN, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, M. Pierre PAPEIX, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux.

ETAIENT REPRESENTES : Mme Marie-José DAUZIDOU représentée par M. Patrick MARENGO
M. René-Luc CHABASSE représenté par M. Pierre PAPEIX
Mme Nancy LEFÈBVRE représentée par M. Bernard GIRAUD

ETAIT ABSENT-EXCUSÉ : Néant

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 30

Nombre de votants : 33

Madame Florence DEAU a été élue Secrétaire de Séance.

OBJET : ALIENATION DE PARCELLES SITUEES BOULEVARD FRANCK LAMY A ROYAN,
CADASTRES SECTION AM N° 101p, N° 132p, N° 135p ET N° 139p, A LA SOCIETE
"LE FOYER"

RAPPORTEUR : Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON

VOTE : UNANIMITÉ

Fin 2011, la Société "LE FOYER", du groupe VILOGIA HORIZON, groupe filiale de VILOGIA pour le Grand-Ouest, a informé la Ville de ROYAN de sa recherche de foncier sur le territoire communal.

Après plusieurs entretiens, les parcelles de terrain à bâtir, cadastrées section AM N° 101p, N° 132p, N° 135p et N° 139p sises boulevard Franck Lamy à ROYAN, représentant une superficie d'environ 5 025 m², ont été proposées aux conditions suivantes :

- l'acquisition du terrain en l'état au prix global net de 1 068 000 euros, pour une surface de plancher constructible d'environ 7 000 m²,
- la destruction des bâtiments en dur à la charge de l'acquéreur.

Le 26 avril 2012, la Société "LE FOYER" a présenté un projet consistant à édifier un ensemble immobilier composé de deux bâtiments, comprenant :

- une résidence IZIDOM : quinze studios, destinés à recevoir, sur des durées de location courte, des jeunes salariés de moins de vingt-cinq ans, en insertion professionnelle,
- quarante-huit logements, dont trente-quatre seront financés par des Prêts Locatifs à Usage Social (P.L.U.S.) et quatorze par des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (P.L.A.I.),
- vingt logements en accession à la propriété.

La Ville, pour sa part, a souhaité acquérir, dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.), environ 1.000 m² de locaux en rez-de-chaussée, afin de reloger l'ensemble des occupants des parcelles aliénées.

La construction de ce projet immobilier s'organiserait en deux phases :

- Première phase : Prise en charge par la Ville du déplacement des bungalows abritant la médecine scolaire et les permanences des organismes administratifs et des syndicats, sur la parcelle de terrain cadastrée section AM n° 141, appartenant au Conseil Général de la Charente-Maritime, pour permettre la construction du premier bâtiment. Dès son achèvement, il sera procédé à l'installation des associations (Croix Rouge, UNRPA, Université Inter Age, Secours Populaire) et du Pôle Jeunesse.
- Deuxième phase : destruction des bâtiments en dur pour permettre l'édification de la deuxième résidence, qui, une fois achevée, permettra de reloger les occupants des bungalows.

Récemment, la Ville a pris en charge le déplacement des bungalows, abritant la médecine scolaire et les permanences des organismes administratifs et des syndicats, sur la parcelle de terrain cadastrée section AM N° 141 appartenant au Conseil Général de la Charente-Maritime, pour permettre la construction du premier bâtiment.

Par délibération N° 12.175, en date du 17 décembre 2012, le conseil municipal a autorisé la cession des parcelles précitées à la société "Le Foyer". Cependant, les terrains concernés ne relevaient pas du domaine privé communal.

La présomption de domanialité publique des parcelles de terrains concernées, confirmée par les conditions d'occupation des titulaires des conventions de mise à disposition des locaux et par la fonction à dominante sociale, faisant l'objet d'une affectation, au moins partiellement, aux usagers d'un service public des bâtiments concernés, conduit à la nécessité d'abroger la délibération N° 12.175 en date du 17 décembre 2012.

Compte tenu des décisions de désaffectation puis de déclassement prises par le Conseil Municipal, des bâtiments abritant diverses organisations administratives et syndicales, ainsi que du terrain d'assiette, tels qu'ils figurent dans la zone jaune sur le plan joint à la présente délibération, l'ensemble cadastré section AM N° 101p, N° 132p, N° 135p et N°139p, sis boulevard Franck Lamy, 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 avis en date du 23 septembre 2014, France Domaine a confirmé le prix de 1 068 000 euros, tel qu'il figurait dans son avis rendu le 19 décembre 2011.

En conséquence, il est proposé au conseil municipal d'autoriser Monsieur le Député-Maire à procéder à la cession des terrains précités à la société "LE FOYER", pour un montant de 1 068 000 euros.

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 délibération de désaffectation du terrain d'assiette et des bâtiments abritant divers organismes administratifs, syndicaux et associatifs, sis boulevard Franck Lamy,
- Vu la délibération de déclassement du terrain et des bâtiments précités,
- Vu l'avis de la division Domaine de la Direction générale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 23 septembre 2014,
- Après en avoir délibéré,

DECIDE

- d'abroger la délibération N° 12.175 du 17 décembre 2012,
- d'aliéner, au profit de la Société « LE FOYER », les parcelles de terrain cadastrées section AM N° 101p, N° 132p, N° 135p et N° 139p, sises boulevard Franck Lamy à ROYAN, représentant une superficie totale d'environ 5 025 m², sous réserve de bornage, au prix global net de 1 068 000 euros (un million soixante huit mille euros), en vue de la construction de deux bâtiments, composés de quinze studios « IZIDOM », de 48 logements locatifs et de 20 logements en accession à la propriété. Le paiement du prix interviendra à la livraison de la première phase du projet immobilier,
- d'acheter dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.), 1 000 m² de locaux, situés au rez-de-chaussée des bâtiments, destinés à des locaux associatifs, pour le prix net de 1 468 000 euros (un million quatre cent soixante huit mille euros) T.T.C..
- de garantir les emprunts nécessaires à la réalisation des logements locatifs financés en Prêts locatifs à Usage Social (P.L.U.S.) et en Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (P.L.A.I.)
- d'autoriser Monsieur le Député-Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à conclure et signer l'acte authentique à intervenir, ainsi que les actes nécessaires à la réalisation de l'opération,
- de désigner Maître Philippe LABORDE, Notaire à Royan, 1 boulevard de Cordouan, pour rédiger l'acte de vente.

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 novembre 2014

Pour le Député-Maire,
Et par délégation
Le Premier Adjoint
Patrick MARENCO



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

La Rochelle, le 23 septembre 2014

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

14, RUE RÉAUMUR

17021 LA ROCHELLE CEDEX

TÉLÉPHONE : 05 46 00 39 39

Courriel : ddfip17@dgfip.finances.gouv.fr

ROBERTO H. JONDERO

DIVISION DOMAINE

Téléphone : 05 46 30 08 73

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

**AVIS DU DOMAINE
VALEUR VENALE**

DOSSIER N° : 2014-306V0916-21

EVALUATEUR : Fabienne Gabillet

◆ **SERVICE CONSULTANT** : Commune de Royan

◆ **CADRE DE LA CONSULTATION** : Réglementaire

◆ **DATE DE LA CONSULTATION** :

- Courrier du 27 août 2014, reçu le 2 septembre 2014 et complet le même jour, affaire suivie par Sylvie Duguet

◆ **OPÉRATION SOUMISE AU CONTRÔLE** :

- Nature de l'opération : cession

- Opération portant sur: terrain

- But de l'opération: projet de cession de terrains afin de réaliser un bâtiment pour loger les associations

◆ **PROPRIÉTAIRE PRÉSUMÉ** : Commune de Royan

◆ **LOCALISATION** :

Commune de Royan, 59 boulevard Franck Lamy

◆ **DESCRIPTION DU BIEN COMPRIS DANS L'OPÉRATION** :

Le projet porte sur les parcelles AM 132 et 135 et sur une partie des parcelles AM 101 et 139 pour une superficie approximative de 5000 m²

Parcelles de terrain plat en bordure du boulevard Franck Lamy ; entourées d'une clôture métallique ; sur lesquelles sont implantés des bungalows occupés par les services et associations de Royan .

Ce sont 4 bungalows pour une surface totale de 640 m² ; constitués de bureaux, salle d'attente, sanitaires , coin cuisine , et rangements .



◆ **URBANISME** : Au PLU de Royan, mis à jour le 20/12/2010
Zone UB . Près de la gare et du stade .
Zone dans laquelle est prévue :l'implantation des constructions en alignement du bati existant et en permettant la construction jusqu'à 4 niveaux sur rez de chaussée
COS : de 1,50
V.R.D.: complets

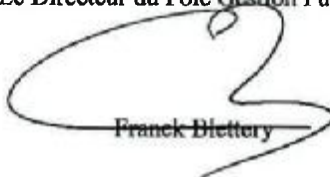
- ◆ **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ** : Antérieure à 2004
- ◆ **SITUATION LOCATIVE** : bien évalué libre d'occupation
- ◆ **DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE** :

Après enquête, compte tenu de ses caractéristiques et de l'état du marché immobilier local, la valeur vénale de ce bien peut être estimée (hors droits et taxes) à

1 068 000€

Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

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



Franck Diettery



Outil de mesure
Ligne
Périmètre : 406.63m
Surface : 5 025.98m²
Recommencer