

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 16.104

L'An deux Mille Seize, le 3 octobre, 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 27 septembre 2016

DATE D'AFFICHAGE

Le 27 septembre 2016

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Didier QUENTIN, M. Patrick MARENGO, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, Mme Eva ROY, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. Jean-Paul CLECH, M. Daniel COASSIN, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, 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.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : Mme Eliane CIRAUD-LANOUE représentée par M. Didier QUENTIN
M. Bernard GIRAUD représenté par M. Pierre PAPEIX
Mme Nancy LEFÈBVRE représentée par Mme Dominique PARSIGNEAU
M. René-Luc CHABASSE représenté par Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON

ÉTAIT ABSENTE-EXCUSÉE : Mme Alexandra COUDIGNAC

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 28

Nombre de votants : 32

M. Julien DURESSAY a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : RÉALISATION D'UN MULTIPLEXE CINÉMATOGRAPHIQUE -
CESSION DU FONCIER ET SIGNATURE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE

RAPPORTEUR : M. CLECH

VOTE : 2 CONTRE
5 ABSTENTIONS
25 POUR

Par délibération n°16.004 du 15 janvier 2016, le Conseil Municipal a décidé d'accepter l'offre de la société « CINEMA ET LOISIRS », représentée par son gérant, Monsieur Franck GAGNEUX, pour l'acquisition des parcelles cadastrées AM n°166p et n°106p, d'une superficie d'environ 7 162 m², sous réserve de bornage, situées esplanade de la Gare à ROYAN, sur l'emplacement dénommé « Vélodrome », au prix de 358.100 € (trois cent cinquante-huit mille cent euros), en vue de la construction d'un multiplexe cinématographique de six salles.

Par délibération n°16.020 du 21 mars 2016, le Conseil Municipal a autorisé la société précitée à déposer une demande de permis de construire portant sur une emprise totale du projet portée de 7 162 m² à 8 796 m², Monsieur GAGNEUX souhaitant pouvoir disposer des gradins liés au projet de vélodrome abandonné, situés à l'arrière de la tribune du stade, pour proposer des séances de cinéma de plein air.

En ce qui concerne les gradins, la société « CINEMA ET LOISIRS » a finalement demandé que lui soit consenti un bail emphytéotique d'une durée de vingt ans, portant sur une surface de 1 610 m², moyennant un loyer annuel de 5.000 € euros (cinq mille euros).

Enfin, après bornage, il convient de constater que l'emprise totale du projet porte désormais sur une surface totale de 8803 m², décomposée en une parcelle de 7193 m², qui sera cédée à la société « CINEMA ET LOISIRS », et une surface de 1610 m², pour les gradins, qui seront mis à disposition moyennant un bail emphytéotique.

Par courrier en date du 26 septembre 2016, Monsieur Franck GAGNEUX, représentant la société « CINEMA ET LOISIRS », propose l'acquisition des parcelles cadastrées AM n°166p et n°106p, au prix de 50 € le m² pour l'emprise foncière de 7 193 m², soit 359.650 € (trois cent cinquante-neuf mille six cent cinquante euros), ainsi que la signature d'un bail emphytéotique de droit commun portant sur les gradins d'une superficie de 1610 m² pour une durée de vingt ans en contrepartie du versement d'une redevance annuelle de 5000 (cinq mille) euros.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la vente aux conditions précitées, en précisant que le futur acquéreur a l'obligation de maintenir l'affectation du site à une activité cinématographique. En cas de changement d'affectation, dans les quinze premières années à compter de la signature de l'acte de vente, il devra verser un complément de prix correspondant au différentiel entre la valeur du bien immobilier au moment de cette décision et la valeur au jour de la vente, actualisé selon l'indice du coût de la construction (ICC).

Il est également proposé au Conseil Municipal d'approuver la signature d'un bail emphytéotique en ce qui concerne les gradins, pour une durée de vingt ans en contrepartie du versement d'une redevance annuelle de 5000 (cinq mille) 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 le Code Rural et de la Pêche Maritime,
- Vu l'avis de la Division Domaine de la Direction des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 23 juin 2016,
- Vu la délibération n°16.004 du Conseil Municipal du 15 janvier 2016 relative à l'offre d'achat des parcelles situées esplanade de la gare,
- Vu la délibération n°16.020 du Conseil Municipal du 21 mars 2016 relative à l'autorisation de dépôt du permis de construire,
- Vu la délibération n°16.089 du Conseil Municipal du 17 juin 2016 relative à la désaffectation du site,
- Vu la délibération n°16.090 du Conseil Municipal du 17 juin 2016 relative à la déclassement du site,
- Vu l'offre d'achat de Monsieur GAGNEUX en date du 26 septembre 2016,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'approuver la cession du foncier aux conditions suivantes :
 - le prix de vente consenti à la société « CINEMA ET LOISIRS » est de 50 € le m² pour l'emprise foncière de 7 193 m², soit 359.650 € (trois cent cinquante-neuf mille six cent cinquante euros),
 - le futur acquéreur a l'obligation de maintenir l'affectation du site à une activité cinématographique. En cas de changement d'affectation, dans les quinze premières années à compter de la signature de l'acte de vente, il devra verser un complément de prix correspondant au différentiel entre la valeur du bien immobilier au moment de cette décision et la valeur au jour de la vente, actualisé selon l'Indice du Coût de la Construction (I.C.C.),
- d'approuver la signature d'un bail emphytéotique concernant les 1 610 m² de gradins consentis au projet pour une durée de vingt ans en contrepartie du versement d'une redevance annuelle de 5.000 € (cinq mille euros),
- de désigner Monsieur Yann MALARD, Notaire à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94210), pour rédiger l'acte de vente et le bail emphytéotique,
- d'autoriser Monsieur le Député-maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents utiles à l'application de la présente délibération.

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 5 octobre 2016

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

MAIRIE DE ROYAN
Direction générale des services
80 avenue de Pontailac
17205 ROYAN

Le 26 septembre 2016

Monsieur le Maire,

Je reviens vers vous concernant le projet de création d'un cinéma sur votre commune et pour faire suite à nos derniers échanges.

Il y a lieu d'apporter les modifications suivantes à l'offre transmise par la société dénommée « CINEMA ET LOISIRS », en date du 15 novembre 2015, savoir :

La société « CINEMA ET LOISIRS » fait offre à la commune de ROYAN, d'acquérir l'immeuble ainsi désigné :

Une superficie de 7.193m² à prendre sur un terrain sis à ROYAN (17200) Place de la Gare, cadastré section AM numéro 166p et numéro 106p, en ce compris un lot volume 2 à usage de tribunes tels qu'il résulte de l'état descriptif de division volumétrique régularisé par le cabinet DEVOUGE, géomètre-expert à ROYAN.

Le terrain ainsi que le volume 2 à usage de tribunes ayant fait l'objet d'une décision de désaffectation et de déclassement suivant une délibération du conseil municipal de la ville de ROYAN en date du 17 juin 2016.

CONDITIONS ET MODALITES DE L'OFFRE

PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

Montant :

Le prix offert est de cinquante euros (50,00 EUR) le m² soit pour une surface de 7.193,00 m², un prix de trois cent cinquante-neuf mille six cent cinquante euros (359.650,00 EUR).

Modalité de paiement :

Ce prix, en cas d'acceptation de l'offre, sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Ce paiement sera effectué intégralement par la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte.

CONDITIONS SUSPENSIVES

En cas d'acceptation de mon offre, la vente sera soumise aux conditions d'usage en la matière et aux conditions suspensives particulières suivantes :

Régularisation d'un bail emphytéotique portant sur le lot de gradins d'une superficie de 1610m2 destiné à devenir la propriété de la société « CINEMA ET LOISIR »

Conclusion d'un bail emphytéotique de droit commun conforme aux dispositions des articles L451-1 suivant du Code Rural et portant sur le lot volume 2 à usage de tribunes d'une base superficielle de 1610m2, ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division volumétrique régularisé par le cabinet DEVOUGE, géomètre-expert à ROYAN.

Le bail devra être consenti au profit de la commune de ROYAN pour une durée de 20 années et moyennant le versement d'une redevance annuelle de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR).

En cas d'acceptation de l'offre, il y aura lieu de régulariser concomitamment à la vente définitive, un bail emphytéotique par l'intermédiaire de Maître Yann MALARD, notaire à SAINT-MAUR-DES-FOSSES.

Toutes les autres conditions contenues dans l'offre en date du 15 novembre 2015 demeurent inchangées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Le 26/09/2016 à Royan.


F. GARNEUX
Le Secrétaire.

th



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La Rochelle, le 23 juin 2016

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
CHARENTE-MARITIME
24 AVENUE DE FETILLY
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
TÉLÉPHONE : 05 46 00 39 39
MÉL. : ddfip17@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Division domaine
Nom : Isabelle BORE/Noëlle VIAUD
Téléphone : 05 46 30 08 63
MÉL. : ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Dossier 2016-308V0865

Monsieur le Député-Maire
Cabinet
Hôtel de Ville-
80 Avenue de Pontailac
CS 80218
17205 ROYAN CEDEX

Objet : Avis du domaine.
Réf. : Consultation du 27 mai 2016.

Par message en date du 27 mai 2016 vous avez sollicité mon avis sur les conditions financières du projet de cession d'une emprise, de 8 796 m² à prélever sur les parcelles cadastrées section AM 166 et AM 106 sises à Royan, dans le cadre d'un projet de réalisation d'un complexe cinématographique.

Vous trouverez ci-joint l'avis domanial, pour une valeur de 2 000 000 €.

Cette évaluation a été réalisée selon la méthode par comparaison, en prenant en considération les caractéristiques du bien, notamment son classement en zone Ua du document d'urbanisme.

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

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques,
Le Directeur du pôle gestion publique


Franck BLETTERY

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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

Pôle Gestion publique

Service : Domaine

24 Av de Fétilly – BP 40587

17021 La Rochelle cedex 1

Téléphone : 05 46 00 39 39

Le 23/06/2016

DDFIP17
Service du Domaine

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Isabelle BORE

Téléphone : 05 46 30 08 73

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

Réf. LIDO : 2016-306V0665-D-21-Z10

à
Mairie de Royan
Service Domaine Communal
80 Av de Pontailiac – CS 80218
17205 ROYAN CEDEX

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE NON BÂTI ET BÂTI (TRIBUNES)

ADRESSE DU BIEN : BD DE LATTRE DE TASSIGNY

VALEUR VÉNALE : 2 000 000€

1 - SERVICE CONSULTANT : .COMMUNE DE ROYAN

Affaire suivie par : Sylvie DUGUET

2 - Date de consultation	: 27 mai 2016
Date de réception	: 27 mai 2016
Date de visite	: néant
Date de constitution du dossier « en état »	: 09 juin 2016

3 - OPÉRATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

- Nature de l'opération : cession

- Opération portant sur : immeuble non bâti et bâti (tribunes)

- But de l'opération : La commune de Royan a un projet de construction d'un complexe cinématographique. Par délibération du 15 janvier 2015, la cession d'une emprise de 7162m² à la société « Cinéma et Loisirs » a été décidée au prix de 358 000€ soit 50€/m². Une nouvelle délibération du 21 mars 2016 a autorisé la société « Cinéma et Loisirs » à déposer un permis de construire sur une emprise foncière de 8796m² intégrant les gradins du stade d'Honneur pour 1634m². Le Conseil municipal doit délibérer le 17 juin 2016 pour entériner la cession au profit de la société « Cinéma et Loisirs » au prix de 50€/m² pour une emprise foncière de 7162m² et 30€/m² pour les gradins, soit un total de 407.120€.

Une précédente évaluation a été réalisée pour ce projet en retenant une emprise de 5200m², soit une valeur vénale estimée à 1 330 000€ - RC2015-306V0488-21-Z10 du 21 avril 2015.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Parcelles AM166-106 d'une surface totale de 50 066m²

Description du bien :

- Bien visité le : Evaluation du bureau

- Non bâti : Les parcelles objet de l'évaluation sont situées dans le centre de la ville, à proximité de la gare et des voies ferrées, à moins d'1 km de la plage de la Grande Conche. Les parcelles sont en nature de sol et forment un ensemble de configuration irrégulière. A ce jour, sur ces parcelles, sont édifiés une piscine municipale, un stade avec des tribunes. L'emprise de 8796m² concernée par l'évaluation est comprise entre la piscine et le stade, en incluant les tribunes pour 1634m².

- Bâti : L'assiette foncière du bâti est délimitée à l'est par la tribune d'honneur, au nord et au sud par les aires de distribution et d'accès, à l'ouest par des parkings. Ce bâti, en demi-lune, comprend en RDC salle de sports, couloir de circulation, locaux techniques et annexes, sur le niveau surélevé les tribunes d'une altitude inférieure variant de 5,92m à 16,62m jusqu'à une altitude supérieure de 20,20m, et une toiture en espace aérien. Seules les tribunes sont concernées par la cession, passant par une division en volume. Cette cession des tribunes s'inscrit dans un projet de cinéma de plein air que l'acquéreur déclaré souhaiterait mettre en place dans un 2ème temps (info consultant).

Etat d'entretien : non connu – bien non visité – bon état signalé par le consultant.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de ROYAN
- Situation d'occupation : bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLU modifié du 13/03/2014 – zone Ua correspondant aux quartiers reconstruits de Royan – absence de COS – emprise au sol limitée à 50% - hauteur des constructions RDC+3 sans dépasser 12m à l'égout des toits.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

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

2 000 000€.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

- La durée de validité de cet avis est de douze mois.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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


Franek BLETTERY