

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 16.106

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 LEFÉBVRE 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 : STATION SERVICE DE L'AÉRODROME DE ROYAN-MÉDIS – PROROGATION DU BAIL À CONSTRUCTION

RAPPORTEUR : Mme DAUZIDOU

VOTE : UNANIMITÉ

La Ville de Royan est propriétaire de la parcelle cadastrée AV n° 2, d'une superficie de 3 544 m², située sur la commune de Médis, sur laquelle un bail à construction a été consenti à la société SOGEFIM, le 24 novembre 1978, pour une durée de trente ans, soit jusqu'au 23 novembre 2008, en vue de l'édification d'un bâtiment à usage principal de station-service, boutique, snack, bar et logement du gardien.

Par une délibération du 19 novembre 1991, le Conseil Municipal avait décidé de proroger la durée de ce bail pour quatre ans, compte tenu des investissements que cette société devait engager, ce qui portait le terme du bail au 23 novembre 2012.

La société SOGEFIM a ensuite cédé ce bail à construction à la société "Le Relais de l'Aérodrome", qui l'a elle-même cédé à l'EURL SOGAREFI le 3 mars 2000.

Le 27 juin 2008, le Conseil Municipal a accordé à cette EURL une nouvelle prorogation du bail à construction, pour une durée de dix ans, ce qui portait la fin de ce bail au 23 novembre 2022.

Au terme d'un acte reçu le 16 janvier 2015, L'EURL SOGAREFI a cédé son bail à construction à la Société de Distribution Royannaise (SODISROY).

Par des courriers en date des 22 avril et 18 novembre 2015, la SODISROY, en considération des investissements qu'elle doit réaliser sur ce site, a demandé une prolongation de son bail à construction, pour une durée de huit ans, soit jusqu'au 23 novembre 2030.

Le montant du loyer annuel serait de 15 000 euros net jusqu'au 22 novembre 2022, date d'expiration du bail actuel, puis porté à 17 000 euros net par an jusqu'au terme du nouveau bail, soit le 23 novembre 2030.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le bail à construction conclu entre la Ville de Royan et la SOGEFIM le 24 novembre 1978,
- Vu les demandes de la société SODISROY, en date des 22 avril et 18 novembre 2015, pour la prolongation dudit bail,
- Vu l'avis de la Commission des Finances,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- de consentir à la Société de Distribution Royannaise (SODISROY), titulaire du bail à construction consenti par la Ville de Royan pour la station-service située route de Royan à Médis, une prorogation de huit années du bail à construction, portant ainsi la fin du bail au 23 novembre 2030,
- de porter le montant du loyer annuel à 15 000 euros net jusqu'au 22 novembre 2022, date d'expiration du bail actuel, puis de la porter à 17 000 euros net par an, jusqu'au terme du nouveau bail, soit le 23 novembre 2030,
- d'autoriser Monsieur le Député-maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à conclure et signer l'avenant au bail à construction, qui sera rédigé par la SCP Stéphane LAPÈGUE et François Xavier VICQ, notaires, 4 avenue de Pontailac 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 5 octobre 2016

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

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 .28/07/2016

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Isabelle BORE

Téléphone : 05 46 30 08 73

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

Réf. LIDO : 2016-228L0834-D-21-Z16

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE COMMERCIAL

ADRESSE DU BIEN : 202 ROUTE DE ROYAN, MEDIS

VALEUR LOCATIVE : 13 350€/an

1 - SERVICE CONSULTANT : .COMMUNE DE ROYAN

Affaire suivie par : Sylvie DUGUET

2 - Date de consultation	: 29/06/2016
Date de réception	: 30/06/2016
Date de visite	: du bureau
Date de constitution du dossier « en état »	: 30/06/2016

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

- Nature de l'opération : bail à construction
- Opération portant sur : immeuble commercial
- But de l'opération : projet de prorogation d'un bail à construction – précédente évaluation réalisée en 2014 avec une valeur locative estimée à 13 350€/an – actualisation.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : parcelle cadastrée AV2 pour 3544m²

Description du bien :

- Bien visité le : Evaluation du bureau
- Bâti : Le bâtiment année 1979, de construction en aggro, couverture bac acier, d'une emprise au sol en « T », comprend plusieurs locaux dont :

- de plain pied, une boutique avec une remise, un débarras pour une SU totale de 58m² et en sous-sol des WC et un débarras d'une surface totale de 25m². Le revêtement sol est carrelé, les murs peints, les plafonds peints en sous-sol et recouverts de lattes isolantes au RDC et les huisseries sont en bois simple vitrage.

- un ancien garage transformé en boutique d'une SU de 67m² avec une remise à l'arrière de 26m², avec un WC. La boutique a un revêtement sol carrelé, les murs peints ; les huisseries sont en bois simple vitrage, et le plafond n'est pas isolé et est directement sous toiture. Dans la remise, les sols et murs sont bruts, et le plafond est directement sous toiture bac acier.

- un local à usage de hall d'exposition avec une arrière boutique d'une SU totale de 105m², et une cave de 183m² en partie aménagée avec WC et lavabo. Le local a un revêtement sol carrelé, les murs peints/lambrisés ; les huisseries sont en aluminium simple vitrage, et le plafond est isolé avec des lattes isolantes.

- un logement comprenant un salon avec coin cuisine, WC, SDB et deux chambres d'une SU de 60m². Le logement a un revêtement sol carrelé / PVC, les murs en fibre de verre et plafonds peints ; les huisseries sont en aluminium simple vitrage, et le plafond n'est pas isolé et est directement sous toiture

Etat d'entretien : immeuble bien entretenu mais construction ancienne

- Non bâti : parcelle de forme irrégulière, en nature de sol, avec une façade sur voie, RD150, d'environ 20m, à proximité de l'aéroport.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Royan pour le sol, EURL SOGAREFI pour les constructions
- Situation d'occupation : bien occupé dans le cadre d'un bail à construction

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLU 26/04/2012 – zone Uxa ; la zone Ux est réservée à l'accueil d'activités économiques, le sous secteur Uxa correspond à l'aérodrome

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative est déterminée par la méthode de l'apport net.

Après enquête, compte tenu de ses caractéristiques et de l'état du marché immobilier local, le montant de la redevance pour prorogation du bail à construction peut être estimée (hors droits et taxes) à

13 350€/an.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de deux ans

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 locative 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
et par délégation

L'inspectrice des Finances Publiques

Isabelle BORE