

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----  
CANTON DE ROYAN

-----  
COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 18.019

L'An Deux Mille Dix-Huit, le 23 Février, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 16 février 2018

DATE D'AFFICHAGE

Le 16 février 2018

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, M. Jean-Paul CLECH, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, M. Gérard FILOCHE, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, M. Daniel COASSIN, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, Mme Alexandra COUDIGNAC, M. Jean-Michel DENIS, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON'S, M. Bruno JARROIR, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, M. Yannick PAVON, M. Thierry ROGISTER, Mme Eva ROY, conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. Pierre PAPEIX représenté par M. René-Luc CHABASSE  
Mme PARSIGNEAU représentée par Mme BARRAUD DUCHÉRON  
M. Didier QUENTIN représenté par M. Patrick MARENGO

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Nancy LEFÈBVRE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 28

Nombre de votants : 31

M. Yannick PAVON a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : ALIENATION DES PARCELLES CADASTREES AZ n°451, AZ n°452, ET POUR PARTIE LES PARCELLES CADASTREES AZ N°453 AZ ET N°456, SITUÉES RUE LEONARD DE VINCI, RUE FRANCOIS 1<sup>ER</sup> ET RUE DE LA RENAISSANCE A ROYAN, A LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT, POUR LA REALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

RAPPORTEUR : MME DAUZIDOU

VOTE : 4 ABSTENTIONS  
UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

La Ville de Royan est propriétaire de parcelles situées rue Léonard de Vinci, rue François 1<sup>er</sup> et rue de la Renaissance à Royan, cadastrées AZ n°451, n°452, n° 453, n° 454, n° 455 et n° 456, formant un espace vert d'une unité foncière totale de 9 266 m<sup>2</sup>, au centre duquel a été construit un bassin de rétention des eaux pluviales.

Ce terrain n'est donc pas constructible dans sa totalité, mais dans le cadre de la valorisation de son patrimoine, la commune a délimité trois emprises en périphérie de ce bassin, potentiellement aménageables pour la réalisation d'un ensemble immobilier, sur une superficie totale de 3 662 m<sup>2</sup>, sous réserve de bornage.

En plus du terrain vert situé sur le bassin, 1 844 m<sup>2</sup> d'espaces verts seront aussi conservés par la commune.

Ces parcelles utilisables figurent en zone UH du Plan Local d'Urbanisme, qui autorise une emprise maximale au sol de 35 %, une hauteur maximale des constructions à R+3, et un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.

En septembre 2015, la commune a contacté un certain nombre d'investisseurs privés, promoteurs, aménageurs et architectes, afin que soit réalisé sur ces terrains un ensemble immobilier qui s'intégrerait dans le site paysager du quartier.

L'offre devait présenter une mixité de l'habitat avec des maisons et des petits immeubles, en location, en location aidée, en accession et en location-accession, ainsi qu'une offre de prix pour l'acquisition des terrains nécessaires à leur construction.

La division "Domaine" de la Direction Départementale des finances publiques de la Charente-Maritime a estimé ce bien à 740 00 euros.

Quatre sociétés ont adressé une proposition à la Ville : LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT, EDEN PROMOTION, TPS IMMO et LA MAISON ABORDABLE/ELYSEES OCEAN.

Tous ces candidats ont été reçus par une commission composée d'élus et de techniciens, pour une présentation détaillée de leur projet.

A l'issue de différentes réunions, les offres initiales ont pu être affinées, précisées, complétées, afin d'obtenir la meilleure intégration possible dans le site.

Par un courrier du 14 novembre 2016, LA MAISON ABORDABLE/ELYSEES OCEAN, a fait savoir qu'elle ne souhaitait plus donner suite à ce projet.

Les trois offres suivantes ont donc été jugées recevables :

- LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT a proposé la réalisation de 30 logements, répartis en 15 logements locatifs sociaux dans un immeuble R+2, 15 maisons individuelles en R+1, dont 10 destinées à de la location-accession et 5 à de l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), avec une offre de prix pour le foncier s'élevant à 811 700 euros HT.
- EDEN PROMOTION a proposé la réalisation de 34 logements, répartis en 4 bâtiments collectifs R+3 et 3 maisons individuelles R+1, soit 12 logements en locatif aidé, 8 "abordables" destinés à des primo-accédants en accession à la propriété et 14 en accession libre, avec une offre de prix pour le foncier s'élevant à 709 700 euros HT.
- TPS IMMO a proposé la réalisation de 30 logements, répartis en 3 bâtiments collectifs R+2 et 3 maisons individuelles, soit 15 logements dédiés à de l'accession sociale et 15 à de l'accession libre, avec une offre d'achat pour le foncier s'élevant à 640 000 euros HT.

Le projet proposé par LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT est apparu le plus susceptible de répondre aux attentes de la Ville, car il répond notamment au souhait de mixité sociale avec 50 % de logements locatifs sociaux, mais aussi en raison de la volumétrie des immeubles et des maisons qui s'inscrivent harmonieusement dans l'environnement.

Par ailleurs, l'offre de prix de LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT a été jugée la plus crédible.

Pour ces raisons, les élus constituant le groupe de travail ont finalement retenu, à l'unanimité, la proposition de LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'accueillir favorablement l'offre de LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT, et d'aliéner à son profit les parcelles cadastrées AZ n° 451, n° 452, et une partie des parcelles cadastrées AZ n° 453 et n° 456, représentant une unité foncière totale de 3 662 m<sup>2</sup>, sous réserve de bornage, au prix de 811 700 euros HT.

Les seules conditions suspensives à la réalisation de cette opération sont les suivantes :

- Pour la Ville : l'obtention de garanties suffisantes de LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT pour protéger le bassin de rétention des eaux pluviales;
- Pour LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT : l'obtention d'un permis de construire définitif, ainsi qu'une exonération de la taxe d'aménagement pour les opérations de location-accession à la propriété prévues dans ce programme immobilier (Prêt Social Location-Accession- PSLA);

### **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 proposition de LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT, en date du 20 décembre 2017,
- Vu l'avis de France Domaines, en date du 13 février 2018,
- Après en avoir délibéré,

### **DÉCIDE**

- d'aliéner au profit de LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT, dont le siège social est situé 6 rue du Maréchal Foch à La Roche sur Yon (85000), les parcelles situées rue Léonard de Vinci, rue François 1<sup>er</sup> et rue de la Renaissance à Royan, cadastrées AZ n°451, n°452, et une partie des parcelles cadastrées AZ n°453 et n°456, représentant une unité foncière totale de 3 662 m<sup>2</sup>, sous réserve de bornage, au prix de 811 700 euros HT, pour la réalisation d'un ensemble immobilier, composé de 30 logements, répartis en 15 logements locatifs sociaux dans un immeuble R+2, et 15 maisons individuelles en R+1, dont 10 destinées à de la location-accession et 5 à de l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement),

- que les seules conditions suspensives à la réalisation de cette opération sont les suivantes :

- Pour la Ville : l'obtention de garanties suffisantes de LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT pour protéger le bassin de rétention des eaux pluviales.
- Pour LA COOPERATIVE VENDEENNE DU LOGEMENT : l'obtention d'un permis de construire définitif, ainsi qu'une exonération de la taxe d'aménagement

pour les opérations de location-accession à la propriété prévues dans ce programme immobilier (Prêt Social Location-Accession- PSLA).

- que les frais de géomètre sont à la charge de l'acquéreur,
- de désigner Maître Lanig DAOULAS, notaire de l'acquéreur, 12 place de Verdun à La Rochelle, pour la rédaction de l'acte authentique,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à prendre toutes les dispositions et à signer tous les documents et actes nécessaires à la réalisation de cette opération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

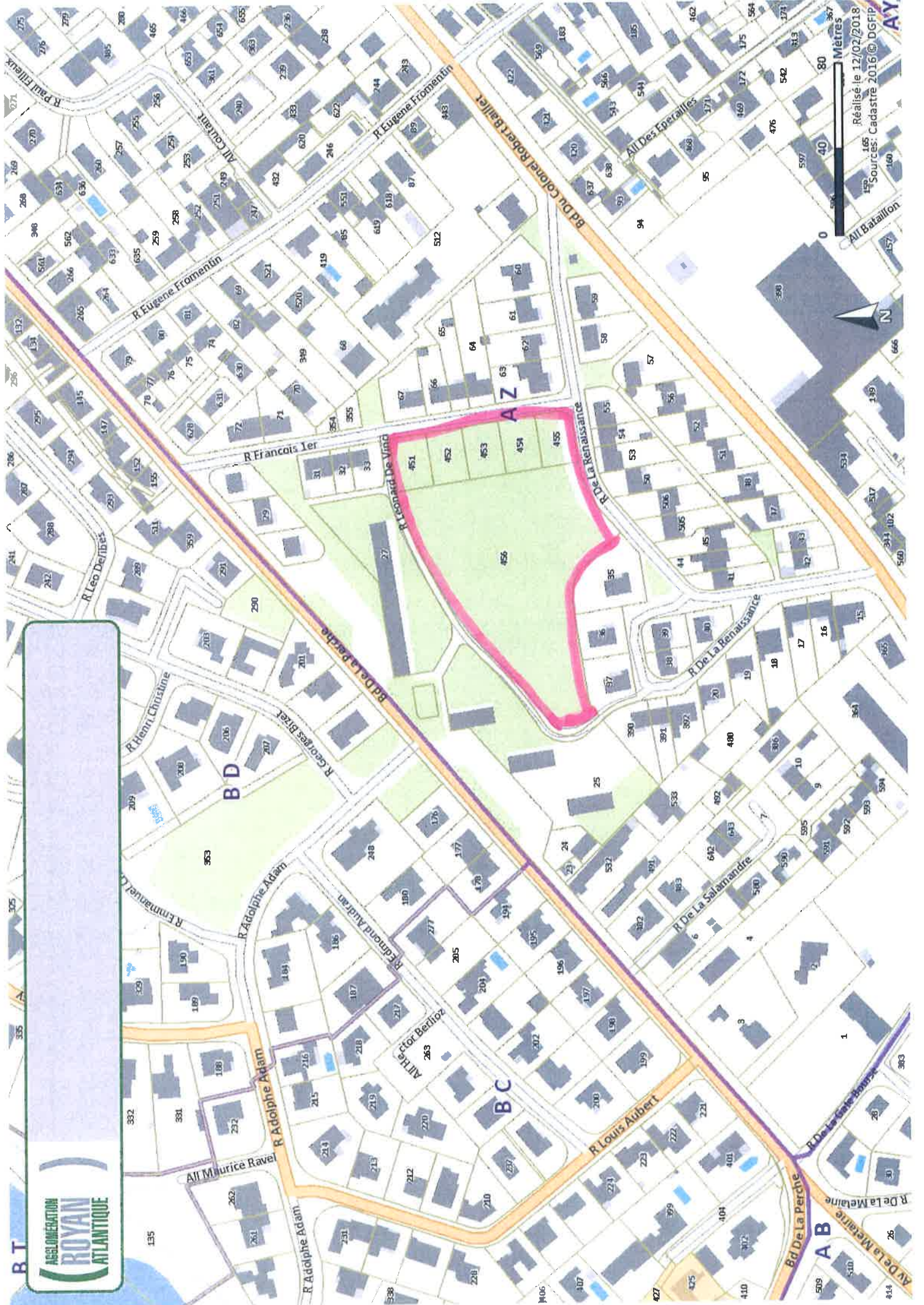
Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 27 février 2018

Pour le Maire,  
Et par délégation,  
Le Premier Adjoint,  
Jean-Paul CLECH

Certifié Conforme  
Mairie de Royan le 27 février 2018  
Par délégation du Maire,  
Le Directeur Général des Services  
HUBERT THOMAS







Réalisé le 12/02/2018  
Sources: Cadastre 2016 © DGFiP

BT

AY

BD

BC

AB

AZ



-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue
-  Point de vue





**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME

Pôle métiers : animation et expertise  
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat  
24 Avenue de Fetilly  
BP 40587  
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1  
Téléphone : 05 46 30 08 73

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Fablenne Gabillet  
Téléphone : 05 46 34 61 73  
Courriel : [ddfip17.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr)  
Réf LIDO : RC 2018-17-306V0213- 87 Z 83

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la  
Charente Maritime

à

Monsieur le Maire de la Commune de Royan

*Domaine Communal*

**AVIS DU DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain  
ADRESSE DU BIEN : Rue Léonard de Vinci à Royan  
VALEUR VÉNALE 740 000€

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ROYAN

AFFAIRE SUIVIE PAR : SYLVIE DUGUET

2 - Date de consultation : 09/02/2018

Date de réception : 09/02/2018

Date de visite : Bien non visité

Date de constitution du dossier « en état » : 09/02/2018

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

Cession d'un terrain communal à un promoteur.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Non loin du centre, à environ 1 km de la plage, parcelles cadastrées section AZ n° 451, 452, 453, 454, 455 et 456, formant une unité foncière de 9 266 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un terrain nu, de configuration irrégulière, disposant de trois façades sur rue. Une façade de 184 mètres environ sur la rue Léonard de Vinci, une façade de 84 mètres environ sur la rue François premier et une façade de 61 mètres environ sur le rue de la Renaissance.

Ce terrain présente la particularité de comporter dans sa partie centrale un réservoir d'eau. Il n'est donc pas constructible dans sa totalité et la commune envisage d'en aliéner une partie seulement, pour une superficie de 3 662 m<sup>2</sup>, répartie en trois zones, chacune de ces zones dispose d'une façade sur rue.

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

Bien appartenant à la commune de Royan. Bien estimé libre d'occupation.

## 6 - URBANISME ET RESEAUX

Au PLU de Royan, mis à jour le 13/03/2014, zone Uh, zone d'extension de la commune, mélange d'habitats pavillonnaires et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne, entre le centre et le pavillonnaire périphérique.  
L'emprise maximale au sol des constructions est fixée à 35 %.  
La hauteur maximale des constructions est fixée à R+3.

## 11 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

Le valeur vénale est estimée à :

740 000€

## 12 - DURÉE DE VALIDITÉ

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

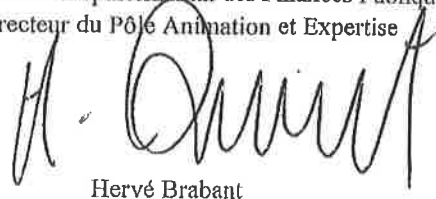
## 13 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
Le Directeur du Pôle Animation et Expertise



Hervé Brabant