

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 19.084

L'An Deux Mille Dix-Neuf, le 20 juin, 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 14 juin 2019

DATE D'AFFICHAGE

Le 14 juin 2019

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, M. Jean-Paul CLECH, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, 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. Jean-Michel DENIS, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON'S, M. Bruno JARROIR, M. Gérard JOUY, M. Gilbert LOUX, M. Denis MOALLIC, M. Pierre PAPEIX, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Thierry ROGISTER, Mme Eva ROY, Mme Marie-Claire SEURAT, conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. Gérard FILOCHE représenté par M. Daniel COASSIN
M. CHABASSE représenté par Mme BARRAUD DUCHÉRON
M. Yannick PAVON représenté par M. Jean-Paul CLECH
M. Didier QUENTIN représenté par M. Patrick MARENGO

ÉTAIENT ABSENTES-EXCUSÉES : Mme Alexandra COUDIGNAC, Mme Régine JOLY, Mme Nancy LEFEBVRE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 30

M. Julien DURESSAY a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : ALIÉNATION DE PARCELLES SITUÉES RUE LEONARD DE VINCI, RUE FRANCOIS 1^{ER} ET RUE DE LA RENAISSANCE À ROYAN, À LA COOPERATIVE VENDÉENNE DU LOGEMENT – LOTS N° 1 et N° 2 – POUR LA RÉALISATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

RAPPORTEUR : Mme DAUZIDOU

VOTE : 6 abstentions
UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

La Ville de Royan est propriétaire de parcelles situées rue Léonard de Vinci, rue François 1^{er} 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 m², au centre duquel a été construit un bassin de rétention des eaux pluviales.

Par des délibérations n° 18.019 du 23 février 2018 et n°18.067 du 13 avril 2018, le Conseil Municipal avait décidé d'aliéner au profit de la Coopérative Vendéenne du Logement, en partenariat avec Habitat 17, les parcelles cadastrées AZ n°451 et n°452, ainsi qu'une partie des parcelles cadastrées AZ n° 453 et n° 456.

La Coopérative Vendéenne du Logement et Habitat 17 ayant souhaité chacun être son propre maître d'ouvrage, le Cabinet de géomètre DEVOUGE a établi un nouveau projet de division des emprises en périphérie de ce bassin, en 4 lots aménageables, pour la réalisation des programmes immobiliers de la Coopérative Vendéenne du Logement et d'Habitat 17 :

- Lot n° 1 : 2 828 m² (Coopérative Vendéenne du Logement)
- Lot n° 2 : 540 m² (Coopérative Vendéenne du Logement)
- Lot n° 3 : 2 021 m² (Habitat 17)
- Lot n° 4 : 86 m² (Habitat 17)

La Coopérative Vendéenne du Logement souhaite acquérir le foncier des lots n° 1 et n° 2, représentant une contenance totale de 3 368 m², pour la construction de 15 maisons individuelles en R+1, dont 5 destinées à de la location-accession et 10 à de l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), conformément au permis de construire accordé le 26 mars 2019, moyennant la somme de 651 700 euros HT.

Ce prix est conforme à l'estimation de la division "Domaine" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 14 juin 2019.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'abroger les délibérations n° 18.019 du 23 février 2018 et n°18.067 du 13 avril 2018, d'aliéner le foncier des lots n° 1 et n° 2, d'une superficie totale de 3 368 m², à la Coopérative Vendéenne du Logement, au prix de 651 700 euros HT et d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation à signer tout document se rapportant à cette vente.

Il est également proposé au Conseil Municipal de désigner Maître Florent LEBEAU, notaire de l'acquéreur à La Roche-sur-Yon, pour la rédaction de l'acte de vente.

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 les délibérations n° 18.019 du 23 février 2018 et n°18.067 du 13 avril 2018,
- Vu l'avis de la division "Domaine" de la Direction des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 14 juin 2019,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'abroger les délibérations n° 18.019 du 23 février 2018 et n°18.067 du 13 avril 2018,
- d'aliéner au profit de La Coopérative Vendéenne 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^{er} et rue de la Renaissance à Royan, représentant les lots n° 1 et n° 2 du plan de division, d'une contenance totale de 3 368 m², pour la construction de 15 maisons individuelles en R+1, dont 5 destinées à de la location-accession et 10 à de l'acquisition en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), conformément au permis de construire accordé le 26 mars 2019, moyennant le prix de 651 700 euros HT (Six cent cinquante et un mille et sept cents euros hors taxes),
- que les frais de géomètre sont à la charge de l'acquéreur,
- de désigner Maître Florent LEBEAU, notaire de l'acquéreur (41 rue Benjamin Franklin – BP 235 – 85006 La Roche-sur-Yon Cedex), 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 25 juin 2019
Certifié Conforme

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

Mairie de Royan le
Par délégation du Maire,
Le Directeur Général Adjoint des Services
YVES TRICAUD



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 Fétilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet
Téléphone : 05 46 34 61 73
Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf LIDO : RC 2019-17-306V0517- 87 Z 84

Le 14/06/2019

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la
Charente Maritime

17 JUIN 2019

2019/24917

Monsieur le Maire de la Commune de Royan

AVIS DU DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain
ADRESSE DU BIEN : Rue Léonard de Vinci à Royan
VALEUR VÉNALE 1 024 000€

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ROYAN

AFFAIRE SUIVIE PAR : SYLVIE DUGUET *E*

2 - Date de consultation *copie SH* : 03/05/2019

Date de réception : 09/05/2019

Date de visite : Bien non visité

Date de constitution du dossier « en état » : 04/06/2019 (transmission du plan des lots)

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

Cession d'un terrain communal à habitat 17 pour partie et à la coopérative vendéenne du logement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Royan,

Non loin du centre, à environ 1 km de la plage, parcelles cadastrées section AZ 451, 452, 453, 454, 455 et 456, formant une unité foncière de 9 266 m². 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 la rue de la renaissance.

Ce terrain a la particularité de présenter 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, décomposée en quatre lots (selon plans du cabinet de géomètre Devouge, transmis par le consultant).

Le lot n° 1 d'une superficie de 2 828 m² est à l'angle de la rue Léonard de Vinci et la rue François premier.

Le lot n° 2 d'une superficie de 540 m² est en façade sur la rue de la Renaissance.

Le lot n° 3 d'une superficie de 2 021 m² est en façade sur la rue Léonard de Vinci.
Le lot n° 4 d'une superficie de 86 m² est également en façade sur la rue Léonard de Vinci.

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.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

- 630 000€ pour les lots 1 et 2 soit 3 368 m² de terrain
- 394 000€ pour les lots 3 et 4 soit 2 107 m² de terrain

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de dix huit mois.

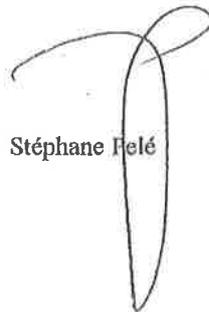
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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, au plomb ou à la 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
L'Adjoint au Directeur du Pôle Animation et Expertise



Stéphane Felé

