

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----  
CANTON DE ROYAN

-----  
COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 20.163

L'an deux mille vingt, le 18 décembre 2020, à 09 h 30, 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 11 décembre 2020

DATE D'AFFICHAGE

Le 11 décembre 2020

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine D'AVID, M. Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT, adjoints.

Mme Christine DELPECH-SOULET, M. Julien DURESSAY, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Christelle MAIRE, Mme Corinne MAROLLEAU, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Christophe PLASSARD, Mme Marie-Claire SEURAT, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. Jean-Michel DENIS représenté par M. Gilbert THULEAU  
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT  
Mme Françoise LARRIEU représentée par M. Bruno JARROIR  
Mme Marie-Pierre QUENTIN représentée par Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE  
M. Raynald RIMBAULT représenté par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE  
Mme Madeline TANTIN représentée par M. Philippe CAU  
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 33

M. Gérard FILOCHE a été élu secrétaire de séance.

**OBJET : CRÉATION D'UN PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE SITE DE L'AÉRODROME DE ROYAN MEDIS – ALIÉNATION ET TRANSFERT DE PARCELLES EN PLEINE PROPRIÉTÉ À LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE**

**RAPPORTEUR : M. MARENGO**

**VOTE : UNANIMITÉ**

La commune de Royan, depuis de nombreuses années, ~~souhaite développer les activités~~ économiques, dédiées à la filière aéronautique sur le site de l'aérodrome de Royan-Médis, et plusieurs sociétés ont fait part à la Ville de leur souhait de s'implanter ou de se développer sur ce site.

Cependant, la loi du 7 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe, a prévu le transfert obligatoire de l'ensemble des zones d'activité économique (ZAE), au 1<sup>er</sup> janvier 2017, au profit des communautés de communes et d'agglomération.

Cette compétence "Développement Economique" de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) inclut la création, l'aménagement l'entretien et la gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.

La loi du 7 août 2015 précitée permet un transfert en pleine propriété des biens immeubles des communes, notamment pour les terrains disponibles, qui ont vocation à être cédés à des entreprises pour la création de ces parcs d'activités.

Afin de créer un parc dédié à la filière aéronautique, sur le site de l'aérodrome de Royan-Médis, la CARA souhaite acquérir des terrains appartenant à la commune de Royan, situés en bordure de l'aérodrome de Royan-Médis, soit :

- Une emprise d'environ 38 800 m<sup>2</sup> (sous réserve de bornage), située sur une partie de la parcelle cadastrée AV n° 39 et la parcelle ZO n° 207, sur laquelle est érigé un immeuble de deux étages, comportant deux logements, destiné à être démoli. Une partie de cette emprise, soit environ 6 000 m<sup>2</sup>, longeant la Route Nationale 150, n'est pas constructible,
- Une emprise d'environ 11 140 m<sup>2</sup> (sous réserve de bornage) située sur une partie de la parcelle cadastrée AV n° 39 et ZO n° 208, constructible.

La Ville de Royan prendra à sa charge le déplacement de la manche à air, de la station météo et de la station météorage, si cela s'avère nécessaire, pour que la CARA puisse utiliser pleinement les terrains acquis.

Pour réaliser cette opération, la Ville demandera également à la Préfecture de la Charente-Maritime de modifier le plan de délimitation des côtés "Ville" et "Piste" de l'aérodrome de Royan-Médis, joint en annexe 1 de l'arrêté préfectoral fixant les mesures de police applicables sur l'aérodrome de Royan-Médis, pour agrandir la superficie du côté "Ville".

Ce projet contribuerait notamment à structurer et renforcer la filière aéronautique sur le territoire et à encourager ses potentiels d'innovation et de créations d'emplois.

Par un courrier en date du 26 novembre 2020, la mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, a estimé la valeur vénale de ces terrains à :

- Concernant l'emprise de 38 800 m<sup>2</sup> :
  - 2,66 euros le m<sup>2</sup> pour les 6 000 m<sup>2</sup> inconstructibles, longeant la Route Nationale 150, soit un prix de 15 960 euros,
  - 26,60 euros le m<sup>2</sup> pour les 32 800 m<sup>2</sup> constructibles, soit un prix de 872 480 euros,
  - 155 000 euros pour l'immeuble.
- Concernant l'emprise de 11 140 m<sup>2</sup> :
  - 26,60 euros le m<sup>2</sup>, soit un prix de 296 324 euros.

La valeur vénale globale mentionnée dans cette estimation domaniale est à rectifier, car la superficie des parcelles destinées à être vendues à la CARA a été modifiée. Il convient

donc de tenir compte des prix au m<sup>2</sup>. En conséquence la valeur vénale totale peut être estimée à 1 339 764 euros.

Par une délibération du 21 février 2020, le Conseil Communautaire de la CARA a approuvé la création de ce parc d'activités économiques.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la cession et le transfert en pleine propriété des terrains précités, au profit de la CARA, au prix net global de 1 339 764 euros.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe,
- Vu l'avis de la mission " Domaine et Politique Immobilière de l'Etat " de la Direction Générale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date 26 novembre 2020,
- Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en date du 21 février 2020,
- Après en avoir délibéré,

### DÉCIDE

- d'aliéner et de transférer en pleine propriété à la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique les terrains suivants, destinés à la création d'un parc d'activités économiques, dédié à la filière aéronautique, sur le site de l'aérodrome de Royan-Médis :

- Une emprise d'environ 38 800 m<sup>2</sup> (sous réserve de bornage), située sur une partie de la parcelle cadastrée AV n° 39 et la parcelle ZO n° 207, sur laquelle est érigé un immeuble de deux étages, comportant deux logements, destiné à être démoli. Une partie de cette emprise, soit environ 6 000 m<sup>2</sup>, longeant la Route Nationale 150, n'est pas constructible,
- Une emprise d'environ 11 140 m<sup>2</sup> (sous réserve de bornage) située sur une partie de la parcelle cadastrée AV n° 39 et ZO n° 208, constructible.

- Que cette cession est consentie à la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, au prix net global de 1 339 764 euros (Un million trois cent trente-neuf mille sept cent soixante-quatre euros), selon les conditions financières suivantes :

- Concernant l'emprise de 38 800 m<sup>2</sup> :
  - 2,66 euros le m<sup>2</sup> pour les 6 000 m<sup>2</sup> inconstructibles, longeant la Route Nationale 150, soit un prix de 15 960 euros,
  - 26,60 euros le m<sup>2</sup> pour les 32 800 m<sup>2</sup> constructibles, soit un prix de 872 480 euros,
  - 155 000 euros pour l'immeuble.
- Concernant l'emprise de 11 140 m<sup>2</sup> :
  - 26,60 euros le m<sup>2</sup>, soit un prix de 296 324 euros.

- que le déplacement de la manche à air, de la station météo et de la station météorage, si cela s'avère nécessaire, sera à la charge de la Ville de Royan, pour que la CARA puisse utiliser pleinement les terrains acquis,

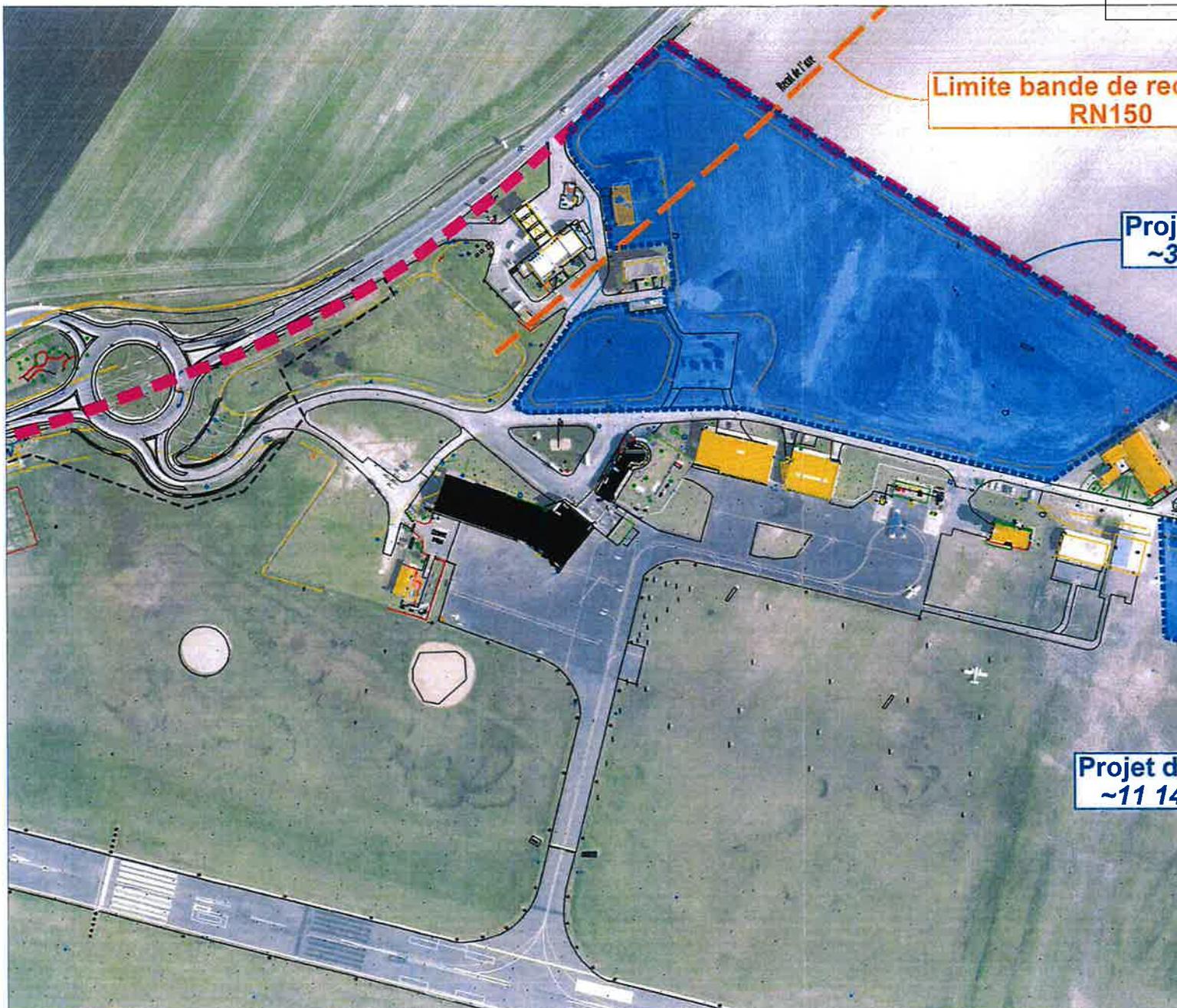
- que la Ville demandera à la Préfecture de la Charente-Maritime de modifier le plan de délimitation des côtés "Ville" et "Piste" de l'aérodrome de Royan-Médis, joint en annexe 1 de l'arrêté préfectoral fixant les mesures de police applicables sur l'aérodrome de Royan-Médis, pour agrandir la superficie du côté "Ville",
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à conclure et signer l'acte de vente à intervenir, ainsi que tout document nécessaire à la réalisation de cette opération,
- de désigner Maître Laure BERNARD, notaire de l'acquéreur, Résidence Montmartre – 65 rue Font de Cherves à Royan (17200), pour la rédaction de l'acte de vente,
- de confier les opérations de division et de bornage des parcelles précitées au cabinet de géomètre DEVOUGE - 61 avenue Daniel Hedde – 17200 Royan, dont les frais sont à la charge de la Ville de Royan.



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

Pour extrait conforme,  
Pour le Maire et par délégation,  
Le Premier Adjoint,

Didier SIMONNET



Projet  
~3

Projet d  
~11 14



**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 : Fabienne Gabillet  
Téléphone : 05 46 34 61 73  
Courriel : [ddfip17.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr)  
Réf LIDO : RC 2020-17228V1025N87Z95M2  
Réf DS : Dossiers n° 2808144 et n° 2824806

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la  
Charente-Maritime

*royan  
Lolo  
N. Couv  
N. Couv*

Monsieur le Maire de la Commune de Royan

**AVIS DU DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

<b>DÉSIGNATION DU BIEN :</b>	Terrain bâti
<b>ADRESSE DU BIEN :</b>	Rue Joseph de Lélée, à Médis- Aérodrome Royan Médis
<b>DEPENSE TOTALE :</b>	1 157 000€

**1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ROYAN**

**AFFAIRE SUIVIE PAR : SYLVIE DUGUET**

- 2 - Date de consultation** : 28/10/2020  
**Date de réception** : 28/10/2020  
**Date de visite** : 11/12/2019  
**Date de constitution du dossier « en état »** : 30/10/2019

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

Cession à la CARA, compétente en matière d'aménagement économique, en vue de la création d'une zone d'activités économiques.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Commune de Médis,

Sur le site de l'aérodrome, la commune de Royan souhaite céder deux unités foncières :

- Une emprise de 38 880 m<sup>2</sup>, située sur les parcelles cadastrées AV 39p et ZO 207 .  
L'emprise à céder est en façade sur la route de Royan (RN 150) et sur la rue Joseph de Lélée. Sur cette emprise se trouve un immeuble destiné à être démolé mais toujours habitable. L' immeuble comporte deux logements. Chacun des deux logements comporte une cuisine, un salon, des wc, une salle de bains, deux chambres à l'étage, et au rez de chaussée, un garage et une pièce. SU pour chacun : 105 m<sup>2</sup> plus 31 m<sup>2</sup> de garage.  
SU totale : 210 m<sup>2</sup>.
- Une emprise de 4 175 m<sup>2</sup> située sur les parcelles AV 39p et ZO 208p. Il s'agit d'une emprise de terrain nu en forme de bande d'environ 23 mètres de large.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Biens appartenant à la commune de Royan. Biens estimés libre d'occupation.

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de Médis, modifié le 30/04/2013, zone Uxa, zone d'activité spécifique à l'aérodrome. Une partie de l'emprise de se trouve dans la marge de recul de 75 mètres à partir de l'axe de la RN 150. La partie de terrain située dans cette marge de recul est inconstructible, elle représente une superficie d'environ 6 000 m<sup>2</sup> (mesure prise sur Meddi).

Le bâtiment se trouve dans la marge de recul. Le terrain situé dans la marge de recul, soit 6 000 m<sup>2</sup>, fera l'objet d'un abattement de 90 %

Surface résiduelle de terrain à bâtir constructible :  $(38\ 880\ \text{m}^2 - 6\ 000\ \text{m}^2) + 4\ 175\ \text{m}^2 = 37\ 055\ \text{m}^2$

## 11 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

La valeur vénale peut être estimée à : **1 157 000€**

- **155 000€** pour l'immeuble situé dans la marge de recul

- **2,66€/m<sup>2</sup>**, soit 16 000€, pour les 6 000 m<sup>2</sup> de terrain situés dans la marge de recul

- **26,6€/m<sup>2</sup>**, soit 986 000€, pour les 37 055 m<sup>2</sup> de terrain situés en dehors de la marge de recul

Dans le cadre d'une négociation entre deux collectivités publiques, une marge de 20 % à la baisse est envisageable.

## 12- DURÉE DE VALIDITÉ

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

## 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, 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 Pelé