
ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

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

N° 21.001

L'an deux mille vingt et un, le 29 janvier 2021, à 15 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 22 janvier 2021

DATE D'AFFICHAGE

Le 22 janvier 2021

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

Mme Christine DELPECH-SOULET, M. Julien DURESSAY, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, Mme Corinne MAROLLEAU, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Christophe PLASSARD, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE représentée par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CAU
Mme Madeline TANTIN représentée par Mme Océane FERNANDES

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 33

M. Julien DURESSAY a été élu secrétaire de séance.

OBJET : DÉCLASSEMENT ANTICIPÉ DES PARCELLES SITUÉES LIEU-DIT « LA ROBINIÈRE » À ROYAN, CADASTRÉES SECTION CI N° 620 ET CI N°444 PRÉCÉDANT LA DÉSAFFECTATION – OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT LA ROBINIÈRE

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : 2 abstentions
UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Le lieu-dit « La Robinière », qui fait partie du quartier prioritaire de la Ville, doit faire l'objet d'une opération de requalification urbaine.

La ville de ROYAN a lancé conjointement avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA) une consultation d'aménageurs et a retenu la société dénommée NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, Société par actions simplifiées au capital de 150 000 € dont le siège est à La Madeleine (59110), 25 allée Vauban, CS 50068, identifiée au SIREN sous le numéro 824485353 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille.

Pour permettre la réalisation de cette opération, NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE doit procéder à l'acquisition de plusieurs terrains dont les parcelles cadastrées section CI n° 620, représentant une superficie de 10 481 m², et section CI n° 444 d'une superficie de 5490 m², appartenant à la ville de ROYAN.

Par délibérations n° ST.88/106 du 08 septembre 1988 et n° ST.89/10 du 27 janvier 1989, ces parcelles ont été incorporées dans le domaine public communal.

La ville de ROYAN cédera à l'euro symbolique à NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE les terrains précités, afin que l'opération d'aménagement, qui consiste en une mixité de logements – logements locatifs sociaux, logements libres, logements intermédiaires – puisse être équilibrée tout en soignant les Voiries et Réseaux Divers (V.R.D) et les espaces verts.

Une promesse synallagmatique de vente doit donc être signée entre l'EPFNA, la ville de ROYAN, Habitat 17 et NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE.

Avant toute aliénation, il convient de procéder à la désaffectation à usage public puis au déclassement du domaine public.

Par principe, le déclassement d'un bien du domaine public ne peut être prononcé que si le bien est matériellement désaffecté au préalable.

Cependant, l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques modifié par l'article 9 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 permet aux personnes publiques de procéder à un déclassement avant toute désaffectation, à la condition de fixer un délai dans l'acte de déclassement qui ne peut excéder 3 ans, au terme duquel la désaffectation devra intervenir. Ce délai peut être porté à 6 ans lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement. La date de désaffectation interviendra pour le démarrage des travaux prévu aux termes de la promesse dans le délai de 25 mois à compter de la signature de la promesse. La cession à intervenir se fera sous condition résolutoire de la non désaffectation susvisée.

Le déclassement par anticipation des parcelles précitées ne nécessite pas d'enquête publique préalable car elles n'appartiennent pas au domaine public routier.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal d'approuver le déclassement par anticipation du domaine public, préalablement à la désaffectation, des parcelles cadastrées section CI n° 620 et section CI n° 444.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2241-1 et suivants,
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L. 2141-1, L. 2141-2 et L. 3112-4,
- Vu l'étude d'impact annexée à la présente délibération,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20210129-DCM21-001-DE
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

- de déclasser par anticipation du domaine public communal les parcelles situées lieu-dit « la Robinière » à Royan, cadastrées section CI n° 620 et CI n° 444 supportant actuellement des espaces verts et des parkings, au regard de l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, modifié par l'article 9 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, et dans la perspective de leur cession à NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE ou tout substitué, laquelle cession fera l'objet d'une délibération ultérieure,
- de prolonger, au regard des caractéristiques de l'opération de construction susvisée et pour permettre d'assurer le service public, le délai nécessaire à la désaffectation desdites parcelles sachant que la cession à intervenir se fera sous condition résolutoire de la non désaffectation dans le délai de 6 ans à compter du déclassement par anticipation. La date de désaffectation interviendra pour le démarrage des travaux prévu aux termes de la promesse dans le délai de 25 mois à compter de la signature de la promesse.
- d'autoriser la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE ou son substitué à déposer la ou les demandes de permis de démolir et de construire, ainsi que tout dossier de demande d'autorisation administrative qui y serait lié,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à prendre toutes les dispositions et à signer tous les actes nécessaires pour y procéder.



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

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Patrick MARENGO

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Patrick Marengo', is written over the printed name. The signature is stylized and extends across the lines of the text.

ETUDE D'IMPACT

(Réalisée dans le cadre d'un déclassement anticipé du domaine public)

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

1- CONTEXTE DE L'ÉTUDE

La Ville de ROYAN est propriétaire de 2 parcelles situées lieu-dit « La Robinière » à ROYAN, cadastrées respectivement section CI n°620 d'une superficie de 10 481 m² et CI n°444 d'une superficie de 5 490 m².

Afin de redynamiser le lieu-dit « La Robinière », qui fait partie du quartier prioritaire Politique de la Ville, la Commune de ROYAN a lancé conjointement avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA) une consultation d'aménageurs dans le cadre d'une opération de requalification urbaine. La société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE a été retenue.

Pour permettre la réalisation de cette opération, NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE doit procéder à l'acquisition de plusieurs terrains, dont les parcelles cadastrées section CI n°62 et CI n°444, appartenant à :

EPFNA	HABITAT 17	Ville de ROYAN
CI 826 (4 332 m ²)	CI 616 (383 m ²)	CI 620 (10 481 m ²)
CI 810 (3 916 m ²)	CI 617 (373 m ²)	CI 444 (5 490 m ²)
	CI 618 (531 m ²)	
	CI 619 (501 m ²)	
	CI 404 (798 m ²)	
	CI 406 (108 m ²)	

2 plans annexés à la présente étude d'impact permettent de visualiser les parcelles précitées.

La société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE souhaite édifier un programme immobilier de 120 logements dont 68 logements locatifs sociaux.

2- DESAFFECTATION

Par délibérations du Conseil Municipal de ROYAN n°ST.88/106 du 8 septembre 1988 et n°ST.89/10 du 27 janvier 1989, les parcelles de terrains cadastrées section CI n°620 et CI n°444, constituées en nature d'espaces verts, ont été incorporées dans le domaine public communal.

La Ville de ROYAN cédera à l'euro symbolique à NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE les terrains précités, afin que l'opération d'aménagement, qui consiste en une mixité de logements - logements locatifs sociaux, logements libres, logements intermédiaires - puisse être équilibrée tout en soignant les Voiries et Réseaux Divers (V.R.D) et les espaces verts.

Une promesse synallagmatique de vente doit donc être signée entre l'EPFNA, la Ville de ROYAN, Habitat 17 et NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE.

S'inscrivant dans le cadre d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, la désaffectation effective des parcelles cadastrées section CI n°620 et section CI n°444 prendra effet dans un délai maximum de six (6) ans à compter de l'acte de déclassement.

En effet, la désaffectation ne peut pas avoir lieu avant le déclassement dans la mesure où il n'est pas possible pour des raisons pratiques et fonctionnelles de clôturer ou d'enrocher les parcelles de terrains sur lesquelles se situent notamment des parkings et une partie des bâtiments d'habitation encore occupés par des habitants, comme il est stipulé dans la promesse synallagmatique de vente.

3- IMPACT POUR LA VILLE DE ROYAN

Il résulte des dispositions de l'article L.2142-2 du CG3P :

- que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement,
- qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai et organise les conséquences de cette résolution,
- que toute cession intervenant dans les conditions prévues par l'article L.2142-2 du CG3P donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

La réalisation de cette opération immobilière est conditionnée par la signature préalable d'une promesse synallagmatique de vente entre l'EPFNA, HABITAT 17 et la Ville de ROYAN.

En application des dispositions de l'article L.2254-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Ville de ROYAN versera une subvention de 450 000 € au bailleur social HABITAT 17, afin de lui permettre de mener à bien le rachat de 68 logements en VEFA au promoteur immobilier NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE retenu.

Cette participation permettra de contribuer au financement des opérations de logement social sur le territoire communal. Elle viendra en déduction du prélèvement effectué en application de l'article L.302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation dans les communes soumises à l'obligation de réaliser des logements sociaux.

Par ailleurs, il a été convenu avec Habitat 17, qu'en contrepartie de cette subvention, une convention de réservation de logements au profit de la commune serait mise en place par Habitat 17.

En sus de cette subvention, la Ville de ROYAN cédera, à l'euro symbolique à NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE, les terrains qui sont sa propriété afin de permettre une opération d'aménagement équilibrée et réussie.

La valeur de la partie du terrain, cédé à l'euro symbolique et affecté à la construction des 68 logements locatifs sociaux, pourra être déduite des prélèvements effectués par l'État au titre de la loi SRU.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation des parcelles cadastrées section CI n°620, sise rue Jean Besson et section CI n°444, sise rue Gilles Personne de Roberval, ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville de ROYAN.

Elle permettra en outre à la société NEXITY IR PROGRAMMES LOIRE d'édifier le programme immobilier qu'elle a prévu dans le quartier « La Robinière ».



