

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 21.024

L'an deux mille vingt et un, le 19 février 2021, à 15 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 12 février 2021

DATE D'AFFICHAGE

Le 12 février 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 Odile CHOLLET, 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 Françoise LARRIEU, Mme Christelle MAIRE, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Christophe PLASSARD, Mme Marie-Pierre QUENTIN, Mme Marie-Claire SEURAT, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Corinne MAROLLEAU représentée par Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT
M. Raynald RIMBAULT représenté par M. Gérard FILOCHE
Mme Madeline TANTIN représentée par M. Gilbert THULEAU

ÉTAIT ABSENT-EXCUSÉ : M. Thierry ROGISTER

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 32

M. Yannick PAVON a été élu secrétaire de séance.

OBJET : ALIÉNATION DES IMMEUBLES ET DU TERRAIN ATTENANT, SITUÉS 70, 72 ET 74 RUE PIERRE LOTI À ROYAN, PARCELLES CADASTRÉES AK N° 665, 666, 667 et 668, AU PROFIT DE DE LA SARL CASA IMMO PROMOTIONS

RAPPORTEUR : M. CUSSAC

VOTE : 5 abstentions

UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Compte-tenu des délibérations n° 21.012 et n° 21.013, adoptées par le Conseil Municipal le 29 janvier 2021, relatives à la désaffectation et au déclassement du domaine public des immeubles et du terrain attenants situés à l'angle de la rue Pierre Loti, de la rue des Gardes et de la rue de la Source à Royan, ceux-ci font désormais partie du domaine privé de la collectivité.

Dès lors les règles de domanialité publique, notamment l'inaliénabilité publique, ne s'appliquent plus.

Ces biens forment un îlot composé des quatre parcelles suivantes, représentant une unité foncière totale de 497 m² :

- AK n° 665, 72 rue Pierre Loti à Royan, d'une contenance de 50 m² ;
- AK n° 666, 74 rue Pierre Loti à Royan, d'une contenance de 184 m² ;
- AK n° 667, 70 rue Pierre Loti à Royan, d'une contenance de 126 m² ;
- AK n° 668, rue Pierre Loti à Royan, d'une contenance de 137 m².

Les bâtiments, d'une surface plancher de 397,80 m², sur deux niveaux, sont vétustes et ont subi des inondations régulières depuis de nombreuses années, notamment lors de fortes précipitations faisant déborder les réseaux pluviaux.

Par un courrier du 18 décembre 2020, l'actuel locataire de ces biens, la SARL Casa Immo Promotions, représentée par son gérant Monsieur Youssef OUARRADI, a fait part de son souhait d'acquérir les parcelles précitées, au prix net global de 320 000 euros (Trois cent vingt mille euros).

Cette offre étant conforme à l'estimation établie le 23 septembre 2020 par la mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, il est proposé au Conseil Municipal de vendre ces immeubles et le terrain attenant à la société Casa Immo Promotions.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu la délibération n° 21.012 du 29 janvier 2021, relative à la désaffectation du domaine public communal des immeubles et du terrain attenant, situés 70, 72, 74 rue Pierre Loti à Royan,
- Vu la délibération n° 21.013 du 29 janvier 2021, relative au déclassement du domaine public communal des immeubles et du terrain attenant, situés 70, 72, 74 rue Pierre Loti à Royan,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu l'avis de la mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 23 septembre 2020,
- Vu le courrier de la SARL Casa Immo Promotions en date du 18 décembre 2020,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'aliéner au profit de la SARL Casa Immo Promotions, représentée par son gérant Monsieur Youssef OUARRADI, les immeubles et le terrain attenant situés 70, 72 et 74 rue Pierre Loti à Royan, sur les parcelles cadastrées AK n° 665, n° 666, n° 667 et n° 668, représentant une unité foncière totale de 497 m², au prix net vendeur de 320 000 euros (Trois cent vingt mille euros),

- de désigner Maître Thierry GILBERT, notaire de l'acquéreur, 1 boulevard de Cordouan à Royan, 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,

Le Maire,

Patrick MARENCO



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

Le 23/09/2020

Le Directeur Départemental des Finances Publiques de la
Charente Maritime

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet
Téléphone : 05 46 34 61 73
Courriel : ddfip17.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Réf LIDO : RC 2020-17306V0693- N14Z10M1
Réf DS : 2339374

à

Monsieur le Maire de la Commune de Royan

AVIS DU DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Locaux commerciaux
ADRESSE DU BIEN : 70-72-74 rue Pierre Loti à Royan
VALEUR VÉNALE 320 000€

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ROYAN

AFFAIRE SUIVIE PAR : SYLVIE DUGUET

2 - Date de consultation : 27/08/2020
Date de réception : 27/08/2020
Date de visite : Bien non visité
Date de constitution du dossier « en état » : 27/08/2020

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

Cession d'un ensemble immobilier appartenant à la ville de Royan.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Royan,

En centre ville, près du marché central à l'angle de la rue Pierre Loti, de la rue des Gardes et de la rue de la Source, parcelles cadastrées section AK n° 665, 666, 667 et 668, formant une unité foncière de 497 m². Sur ce terrain se trouvent des bâtiments construits dans les années 50, en aggloméré, couverture tuile (surfaces d'après plans fournis par le consultant).

Une partie du rez-de-chaussée est actuellement occupée par un commerce de matériel médical et vêtements pour seniors. Les sols sont en PVC, les murs et plafonds sont peints et les huisseries sont en bois simple vitrage. L'autre partie du rez de chaussée est accessible par une porte qui a été condamnée. Il s'agit d'un local inoccupé qui permet l'accès à l'étage, lui aussi inoccupé, anciennement à usage de bureaux. Les sols sont également en PVC, les murs et plafonds sont peints et les huisseries sont en bois simple vitrage.

Les locaux sont régulièrement inondés, ils présentent des traces d'humidité au sol et sur les murs.

SU : 335 m² d'après plan plus 74 m² de garage.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien appartenant à la commune de Royan. Le bien est mis à disposition de la société Casa Immo Promotion.
La cession au locataire est envisagée, c'est pourquoi le bien est estimé libre d'occupation.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de Royan, mis à jour le 13/03/2014, zone Ua, correspondant aux quartiers reconstruits de Royan.
Les parcelles sont également situées en zone de servitude de protection des monuments historiques.
Enfin, même si ça n'est pas indiqué sur le document graphique du PLU, les parcelles sont en zone inondable.
Les bâtiments étant fréquemment inondés, la construction de logements sera interdite en rez-de-chaussée.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

Le valeur vénale est estimée à :

320 000€

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
La Responsable de la Mission Domaine et Politique Immobilière de l'Etat



Noëlle Viaud