

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

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

N° 21.123

L'an deux mille vingt et un, le 23 août, à 17 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni au gymnase du lycée de l'Atlantique, sans public compte tenu de l'état d'urgence, retransmis en direct sur le site internet de la ville, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 17 août 2021

DATE D'AFFICHAGE

Le 17 août 2021

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, M. Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, adjoints.

M. Jean-Luc CHAPOULIE, 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, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Nadine DAVID représentée par M. Philippe CUSSAC
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par Mme D. GACHET-BARRIÈRE
M. Raynald RIMBAULT représenté par M. Gérard FILOCHE
Mme Marie-Pierre QUENTIN représentée par M. Bruno JARROIR

ÉTAIT ABSENTE EXCUSÉE : Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 27
Nombre de votants : 32
Nombre d'absent excusé : 1

Mme Madeline TANTIN a été élue secrétaire de séance.

OBJET : ACQUISITION DES PARCELLES CADASTRÉES BR N° 421, N° 422, N° 423, N° 426, N° 427 ET N° 471 SITUÉES DANS LE LOTISSEMENT LE HAMEAU DES CIVETTES, RUE DU MOUILLERON À ROYAN

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

Le 31 janvier 2012, la société en commandite simple (SCS) Le Hameau des Civettes a acquis des parcelles situées lieu-dit Le Moulleron à Royan, pour la réalisation du lotissement dénommé Le Hameau de Civettes.

Compte tenu de la création de nombreux logements et de l'accroissement de la population dans ce secteur, la Ville de Royan a fait connaître à Monsieur Pierre BOUQUET, représentant la SCS Le Hameau des Civettes, son intention d'acquérir trois parcelles viabilisées, situées à l'entrée du lotissement, cadastrées BR n° 421, n° 422 et n° 423, totalisant une contenance de 2 238 m², pour y aménager des espaces verts et une aire de jeux.

L'offre de prix de la commune s'élevait à 250 000 euros, conformément à l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 16 janvier 2019.

Par un jugement du 12 janvier 2019, le Tribunal de Commerce de La Rochelle a prononcé la liquidation de la SCS Le Hameau des Civettes et la SCP Delphine RAYMOND a été désignée pour agir en qualité de liquidateur judiciaire de cette société.

La Commune de Royan a adressé le 17 janvier 2019 un courrier à la SCP Delphine RAYMOND, pour réitérer son souhait d'acquérir les trois parcelles précitées.

Le 7 décembre 2020, la SCP Delphine RAYMOND a informé la commune que son offre de prix, soit 250 000 euros, ne pouvait être acceptée, compte tenu de l'estimation des parcelles déterminée par l'expert désigné par le Tribunal de Commerce de La Rochelle à 402 840 euros.

La mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, à nouveau consultée par la Ville de Royan, a ré-estimé ces trois terrains à 363 000 euros le 21 janvier 2021.

Une nouvelle offre de prix de la commune à 350 000 euros a été présentée à la SCP Delphine RAYMOND le 2 mars 2021.

Cependant la SCP Delphine RAYMOND, en lien avec la banque CIC OUEST, chargée du recouvrement des créances de la SCS Le Hameau des Civettes, a jugé cette offre trop faible, estimant qu'un juste prix pourrait être de l'ordre de 400 000 euros.

Dans le même temps, la SCP Delphine RAYMOND a proposé à la commune d'acquérir, à l'euro symbolique, trois autres parcelles, cadastrées BR n° 426 de 786 m², BR n° 427 de 1 012 m² et BR 471 de 4 145 m², correspondant aux équipements publics (bassin de rétention des eaux pluviales), espaces verts, voiries, trottoirs et stationnement du lotissement Le Hameau des Civettes.

La mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, le 16 avril 2021, a estimé ces trois parcelles à 1 502 euros.

Le 3 mai 2021, la commune a proposé à la SCP Delphine RAYMOND d'acquérir les biens désignés ci-dessous au prix total de 363 000 euros TTC :

- Parcelles cadastrées BR n° 421, n° 422 et n° 423 (terrains à aménager), représentant une contenance totale de 2 238 m², au prix global 363 000 € TTC,
- Parcelle cadastrée BR n° 426 (équipement public : bassin de rétention des eaux pluviales), d'une contenance de 786 m², à l'euro symbolique,
- Parcelle cadastrée BR n° 427 (espace vert), d'une contenance de 1 012 m², à l'euro symbolique,
- Parcelle cadastrée BR n° 471 (voiries, trottoirs, stationnements et équipements publics), d'une contenance de 4 145 m², à l'euro symbolique.

Par une ordonnance rendue le 22 juin 2021, Monsieur le Juge commissaire du Tribunal de Commerce de La Rochelle a autorisé la SCP Delphine RAYMOND à consentir la vente de ces biens au bénéfice de la commune de Royan, au prix de 363 000 euros TTC (Trois cent soixante-trois mille euros TTC).

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver l'acquisition de ces six parcelles au prix global de 363 000 euros TTC (Trois cent soixante-trois mille euros TTC) et d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer l'acte de vente, ainsi que tout document se rapportant cette acquisition.

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 avis de la Mission "Domaine et Politique Immobilière de l'Etat" de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date des 16 janvier 2019, 21 janvier 2021 et 16 avril 2021,
- Vu l'ordonnance rendue le 22 juin 2021 par le Tribunal de Commerce de la Rochelle,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'acquérir les parcelles suivantes, appartenant à la SCS Le Hameau des Civettes, situées dans le lotissement Le Hameau des Civettes, rue du Mouilleron à Royan :
 - BR n° 421, n° 422 et n° 423 (terrains à aménager), représentant une contenance totale de 2 238 m², au prix de 363 000 € TTC (Trois cent soixante-trois mille euros TTC),
 - BR n° 426 (équipement public : bassin de rétention des eaux pluviales), d'une contenance de 786 m², à l'euro symbolique,
 - BR n° 427 (espace vert), d'une contenance de 1 012 m², à l'euro symbolique,
 - BR n° 471 (voiries, trottoirs, stationnements et équipements publics), d'une contenance de 4 145 m², à l'euro symbolique.

Etant précisé que la SCP Delphine RAYMOND, qui a été désignée pour agir en qualité de liquidateur judiciaire de la société SCS Le Hameau des Civettes, signera l'acte de vente.

- de désigner Maître Matthieu BOIZUMAULT, notaire à Surgères de la SCS Le Hameau des Civettes, pour la rédaction de l'acte de vente,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à conclure et à signer l'acte de vente précité, ainsi que tout document relatif à cette acquisition.



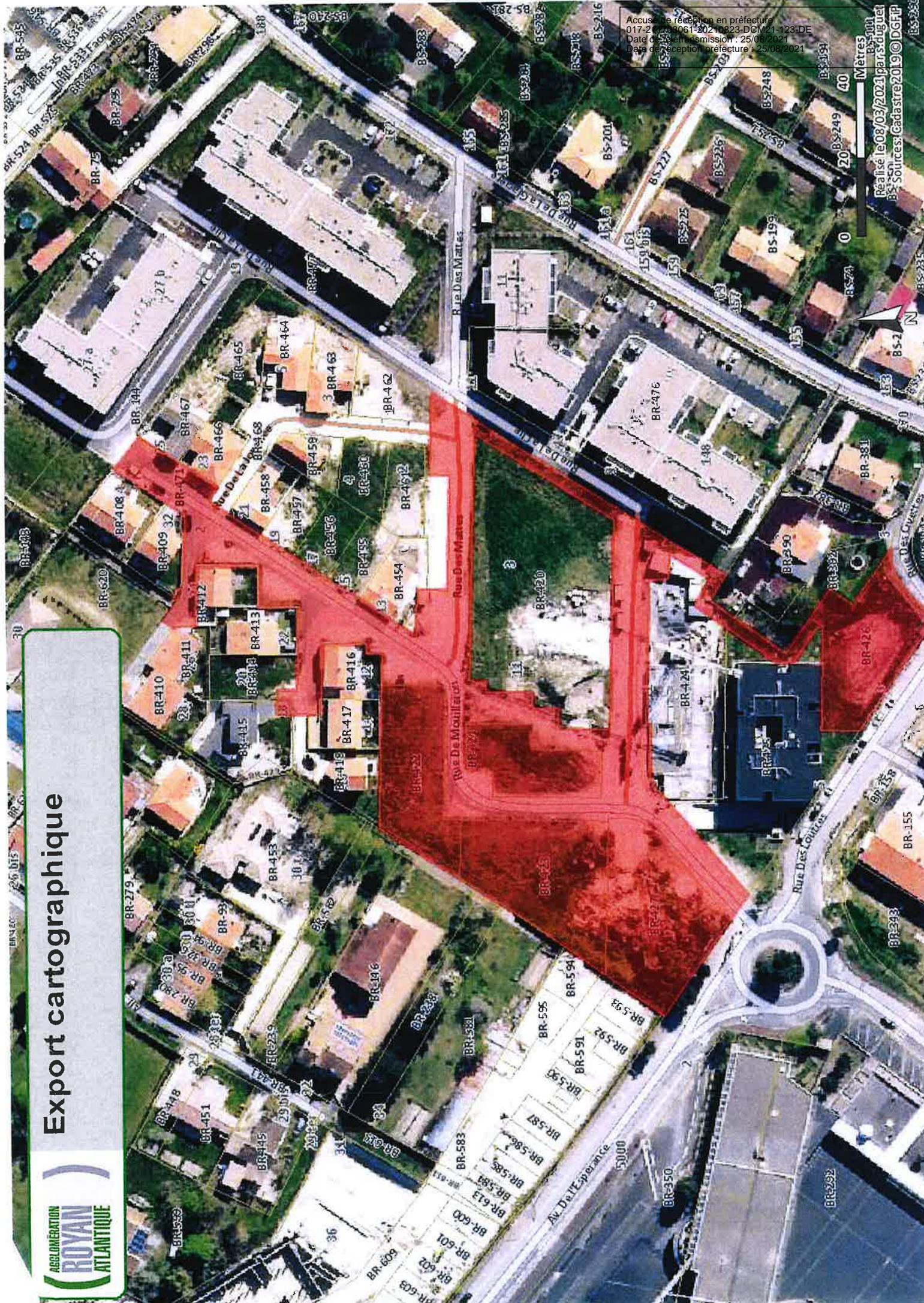
Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Patrick MARENCO

Export cartographique



Accusé de réception en préfecture
017-2021-09061-20210823-DCM21-123-DE
Date de mise en transmission : 25/08/2021
Date de réception en préfecture : 25/08/2021

Réalisé le 08/03/2021 par S. Duquenois
Sources: Cadastre 2019 © DGFIP

Mètres 0 20 40



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

Le 21/01/2021

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.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf LIDO : RC 2021-17306V0005- N21Z100M1
Réf DS : Dossier n° 3218867

à

Monsieur le Maire de la Commune de Royan

AVIS DU DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :	Terrains
ADRESSE DU BIEN :	Lieu dit « Le Mouilleron » à Royan
VALEUR VÉNALE	363 000€

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE ROYAN

AFFAIRE SUIVIE PAR : SYLVIE DUGUET 

2 - Date de consultation : 23/12/2020

Date de réception : 23/12/2020

Date de visite : Bien non visité

Date de constitution du dossier « en état » : 23/12/2020

Mairie de Royan
Reçu le

22 JAN. 2021

2021/32458

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

Acquisition de parcelles viabilisées pour la réalisation d'un espace vert public.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Royan,

Au nord de la commune, assez loin de la plage et du centre ville, parcelles cadastrées section BR 421 de 486 m², BR 422 de 731 m² et BR 423 de 1 021 m². Ces terrains, d'une superficie totale de 2 238 m², étaient destinés à des îlots bâtis, dans le cadre d'un permis d'aménager. La commune souhaite les acquérir pour en faire des espaces verts.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Biens appartenant à la société Le Hameau des Civettes. Biens estimés libre d'occupation.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de Royan, mis à jour le 13/03/2014, zone Aua.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat mixte (habitat individuel isolé, habitat individuel groupé, petit immeuble collectif), dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum. Les terrains à évaluer sont toutefois viabilisés sous forme d'îlots.

7- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

La valeur vénale est estimée à :

363 000€

Un accord pourra être recherché dans la limite de la présente évaluation, éventuellement majorée de 10 % maximum à titre de marge de négociation.

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.

Le Directeur Départemental des Finances Publiques
La responsable de la mission domaine et politique immobilière de l'Etat



Noëlle VIAUD



Signature

Mairie de Royan
Reçu le
16 AVR. 2021
N° 2021/33623



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
de Charente-Maritime

Le 16 / 04 / 2021

Pôle d'évaluation domaniale
24, Avenue de Fétilly
17 000 LA ROCHELLE
téléphone : 05 46 30 08 73
mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

à Mr le Maire de ROYAN

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER
téléphone : 05 46 50 44 69
courriel : christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 3969161
Réf OSE : 2021-17306-22183

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Terrains
Adresse du bien :	Rue des Loutres 17 200 ROYAN
Département :	CHARENTE-MARITIME
Valeur vénale :	BR 427 : 1 500 € BR 471 : 1 € symbolique BR 426 : 1 € symbolique

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de ROYAN.

affaire suivie par : Mme DUGUET Sylvie.

2 - DATE

de consultation : 26/03/2021

de réception : 26/03/2021

de visite : Du bureau – Terrains nus

de dossier en état : 01/04/2021

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

Projet d'acquisition de 3 parcelles consistant en espaces verts, voiries, trottoirs, stationnements, équipements publics et bassin de rétention des eaux pluviales.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Les parcelles à évaluer sont cadastrées BR 426 (786 m²), BR 471 (4 145 m²) et BR 427 (1 012 m²).

La parcelle BR 426 est en nature de bassin de rétention des eaux pluviales, la parcelle BR 471 en nature de voiries, trottoirs et stationnements, et la parcelle BR 427 est en nature d'espace vert mais non encore aménagée selon les informations transmises par le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Les parcelles à évaluer sont la propriété de la Société Le Hameau des Civettes ; elles sont issues de parcelles mères acquises avant viabilisation.

La parcelle BR 471 est issue de la parcelle BR 428 suivant procès verbal du cadastre en date du 30/09/2014; la parcelle BR 428 est issue de la parcelle mère BR 407 suivant procès verbal du cadastre en date du 1/10/2012.

Les parcelles BR 426 et BR 427 sont issues de la parcelle mère BR 407 suivant procès verbal du cadastre en date du 1/10/2012 .

La parcelle BR 407 est issue du regroupement des parcelles mères suivantes suivant procès verbal du cadastre en date du 20/09/2012 :

- Parcelles BR 88, 391, 393, acquises par acte du 31/01/2012 au prix de 176 800€ pour 3 929 m², soit 44,99€/m².
- Parcelles BR 92 et 159, acquises par acte du 31/01/2012, au prix de 163 250€ pour 3 265 m², soit 50€/m².
- Parcelles BR 176 et 178, acquises par acte du 31/01/2012, au prix de 59 400€ pour 1 320 m², soit 45€/m².
- Parcelles BR 177 et 404, acquises par acte du 31/01/2012, au prix de 523 560€ pour 8 726 m², soit 60€/m².
- Parcelle BR 406, acquise par acte du 31/01/2012, au prix de 114 120€ pour 2 536 m², soit 45€/m².

Les parcelles sont estimées libre d'occupation.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

PLU mis à jour le 13/03/2014 : Zone AUa

La zone Aua à vocation d'habitat mixte (habitat individuel isolé, habitat individuel groupé, petit immeuble collectif...) dont l'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées de 5 logements minimum.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale des parcelles peut être estimée à :

BR 427 : 1 500 €

BR 471 : 1 € symbolique

BR 426 : 1 € symbolique

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques et par délégation,



RANGER Christophe
Inspecteur des Finances Publiques