

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 21.168

L'an deux mille vingt et un, le 16 novembre, 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, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 10 novembre 2021

DATE D'AFFICHAGE

Le 10 novembre 2021

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

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

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. Gilbert LOUX représenté par M. Didier SIMONNET
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
Mme Marie-Pierre QUENTIN représentée par M. Philippe CAU
Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT représentée par M. Gérard FILOCHE
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre de votants : 33

M. Yannick PAVON a été élu secrétaire de séance.

OBJET : ACQUISITION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION AM N° 82, SITUÉE 44 AVENUE MARYSE BASTIÉ À ROYAN, APPARTENANT À L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

RAPPORTEUR : M. CUSSAC

VOTE : 4 abstentions
UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

Par une délibération du 27 juin 2014, le Conseil Municipal de Royan a approuvé la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 conclue avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, devenu par la suite l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA), relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 conclue entre la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA, pour la maîtrise foncière d'emprises, dans l'objectif de développer une offre de logement abordables pour les royannais et de permettre l'acquisition et le portage fonciers de biens pour des opérations de densification et de restructuration urbaines, par l'EPFNA, pour le compte de la Ville de Royan.

C'est ainsi qu'un avenant n° 5 à cette convention, approuvé par le Conseil Municipal le 28 février 2019, a permis d'intégrer un nouveau périmètre d'intervention de l'EPFNA sur un îlot dénommé "Maryse Bastié – Franck Lamy", dans le but d'acquérir de nouveaux fonciers et faciliter la production de logements, notamment sociaux.

La commune souhaitait qu'un programme immobilier comprenant des logements et des commerces au rez-de-chaussée soit réalisé dans ce secteur, dans la mesure où un permis de construire pour ce type d'opération avait été délivré.

L'EPFNA a donc conduit des négociations avec les différents propriétaires et a pu acquérir, avec l'accord de la commune, deux biens, dont la parcelle cadastrée section AM n° 82, en juin 2020, située 44 avenue Maryse Bastié, d'une contenance de 260 m², au prix de 406 000 euros, comprenant une maison de 223 m² sur deux niveaux et un jardin attenant d'environ 85 m².

Parallèlement, l'EPFNA devait diligenter une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet pour aboutir à une consultation d'opérateur, commune entre la Ville et l'EPFNA, pour la réalisation d'un ensemble immobilier.

Mais, compte-tenu des prix du foncier dans ce quartier, qui ne permet pas à des opérateurs de développer une offre équilibrée financièrement de logements à des prix raisonnables, la Ville a décidé de ne plus s'orienter vers cette opération immobilière.

Il convient donc que la commune rachète à l'EPFNA les biens que ce dernier a acquis pour elle dans ce secteur, conformément à la convention adhésion-projet et à son avenant n° 5 précités, dont la parcelle cadastrée section AM n° 82 fait partie.

Le prix de cession de l'EPFNA pour la maison et le jardin attenant, situés 44 avenue Maryse Bastié sur la parcelle cadastrée section AM n° 82, s'élève à 416 417,29 euros TTC, frais de portage inclus.

Le pôle d'estimation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime a estimé ce bien, le 21 octobre 2021, à 411 000 euros.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver l'acquisition de ce bien au prix global de 416 417,29 euros TTC (Quatre cent seize mille quatre cent dix-sept euros et vingt-neuf centimes 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 l'avis du pôle d'estimation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 21 octobre 2021,
- Vu le projet d'accord de la collectivité sur la cession d'un bien par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'acquérir la parcelle cadastrée section AM n° 82, appartenant à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, située 44 avenue Maryse Bastié à Royan, comprenant une maison d'habitation de 223 m² sur deux niveaux et un jardin attenant d'environ 85 m², au prix global de 416 417,29 euros TTC (Quatre cent seize mille quatre cent dix-sept euros et vingt-neuf centimes TTC), frais de portage inclus ;

- de désigner Maître Garance PHILIPPARIE notaire de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, 133 boulevard Sautel à La Rochelle pour la rédaction de l'acte de vente, avec la participation de Maître Stéphane LAPEGUE, notaire de la commune, 13-19 avenue Charles Regazzoni à Royan ;

- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer l'acte de vente précité, l'accord de la collectivité sur la cession d'un bien par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, ainsi que tout document relatif à cette opération.



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

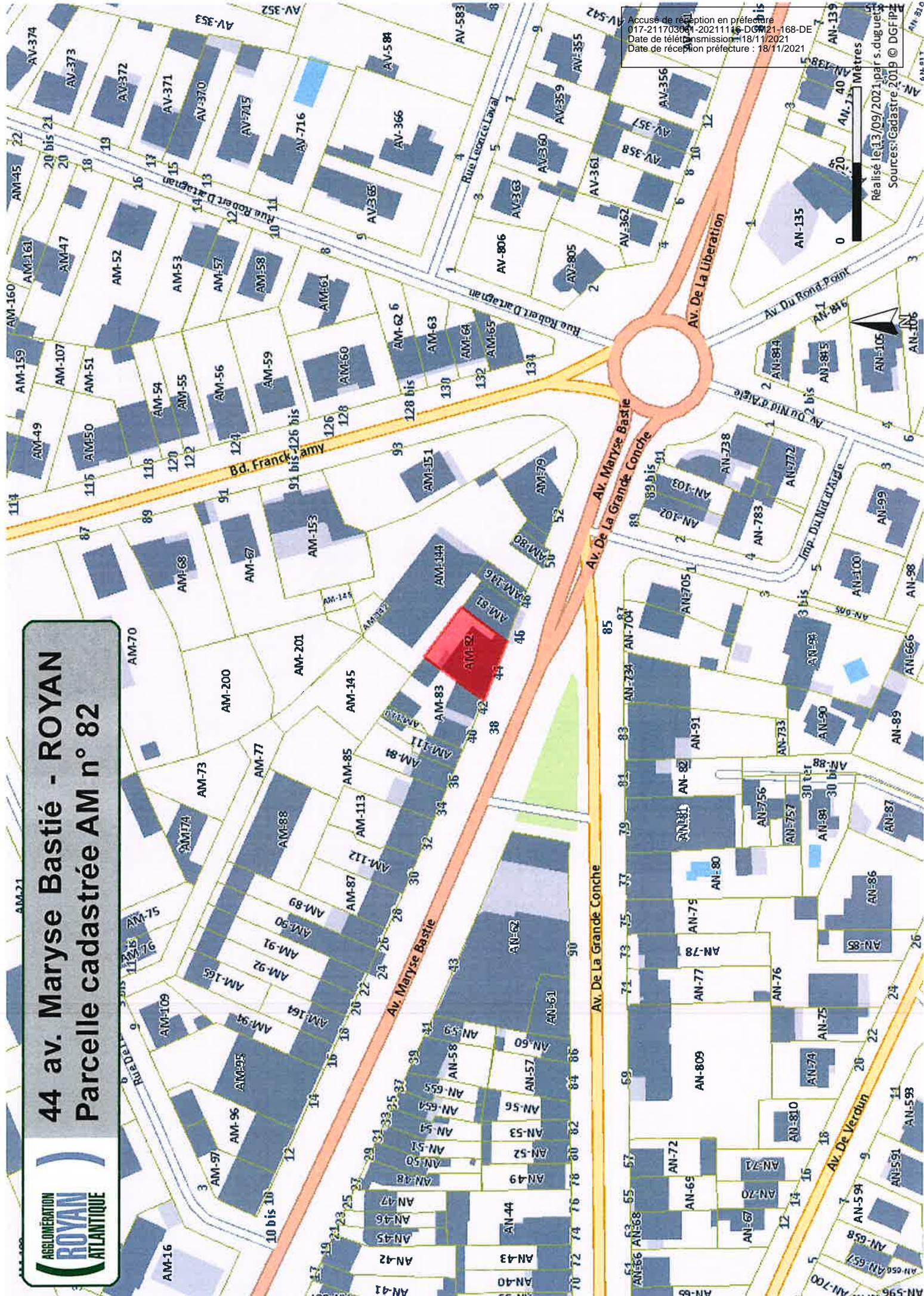
Pour extrait conforme,

Le Maire,

Patrick MARENCO



44 av. Maryse Bastié - ROYAN Parcelle cadastrée AM n° 82



Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20211116-DGPI-21-168-DE
Date de télétransmission : 18/11/2021
Date de réception préfecture : 18/11/2021

Réalisé le 13/09/2021 par s. duguet
Sources: Cadastre 2019 © DGFIP



Accord de la Collectivité sur la cession d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention adhésion projet n° CP 17-14-006, relative la maîtrise foncière, conclue le 14 août 2014 entre la Ville de Royan et l'EPFNA, suivie de cinq avenants signés le 23 décembre 2014 (1^{er}avenant), le 15 avril 2016 (2^{ème} avenant), le 21 avril 2016 (3^{ème} avenant), le 24 juillet 2018 (4^{ème} avenant) et le 01 juillet 2019 (5^{ème} avenant).

1) Désignation des biens cédés par l'EPF

Parcelle située sur la Ville de Royan cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	82	44 AVENUE MARYSE BASTIÉ	00 ha 02 a 60 ca
TOTAL			00 ha 02 a 60 ca

La parcelle cadastrée AM n° 82 a été acquise par l'EPF en 2020.

2) Désignation des acquéreurs

Nom : Ville de Royan

Adresse : 80 Avenue de Pontailiac – 17205 ROYAN CEDEX

3) Détail du prix de cession (HT) - comptes arrêtés au 25/06/2021

➤ Acquisition

Foncier	406 000,00 €
Frais d'actes & huissier non soumis	601,70 €

➤ Autres dépenses à l'achat

Frais d'actes & huissier	5 316,20 €
Etudes	2 750,00 €

➤ Autres dépenses pendant le portage

Impôts pendant portage	113,46 €
------------------------	----------

Prix de cession HT	414 781,36 € HT
TVA sur marge	1 635,93 €
Prix de cession TTC	416 417,29 € TTC



L'apurement du compte de gestion sera réalisé sur facture avant le 31 décembre 2022.

4) Coordonnées du Notaire rédacteur de l'acte

Maître, ayant son étude à

À ROYAN, le _____

*Signature et
Cachet de la collectivité*



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/10/2021

Direction départementale des Finances Publiques
de Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

24 Avenue de Fetilly
BP 40587 - 17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

téléphone : 05 46 00 39 39
mél. : [ddfip17.pole-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

à

Monsieur le Maire de la Commune de Royan

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet

téléphone : 05 46 34 61 73
courriel : fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 6010570
Réf OSE : 2021-17306-72492

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Maison
Adresse du bien :	44 Avenue Maryse Bastié 17200 Royan
Département :	Charente-Maritime
Valeur vénale :	411 000€, avec une marge d'appréciation de 10 %

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 : Sylvie Duguët

2 - DATE

de consultation : 29/09/2021

de réception : 29/09/2021

de visite : Bien non visité

de dossier en état : 29/09/2021

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

Acquisition amiable d'une maison située dans un périmètre d'intervention confié par la commune de Royan à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) pour la production de logements. Cette opération ayant été abandonnée, la Ville doit racheter ce bien à l'EPFNA.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Royan,

En agglomération, près de la gare et à environ 700 mètres de la plage, parcelle cadastrée section AM 82 de 260 m².

Sur cette parcelle se trouve une maison d'habitation ancienne, construite sur deux niveaux.

La maison comporte au premier étage, un salon sur deux niveaux séparés par quelques marches, une cuisine, quatre chambres, dont deux avec salle de bains et des wc.

Au rez de chaussée se trouve un autre logement qui comporte une cuisine, un salon, deux chambres et une salle de bains.

La maison a été rénovée et est en bon état d'entretien.

SU : 195 m², plus un garage de 26 m² et un grenier non aménagé de 26 m².

5- SITUATION JURIDIQUE

Bien appartenant à l'EPF de Nouvelle Aquitaine. Bien estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Au PLU de la commune de Royan, zone Ub.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Méthode par comparaison.

La valeur vénale est estimée à :

411 000€

L'estimation est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité est de dix-huit 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, au plomb ou à la 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,

L'Adjoint à la Directrice du Pôle Métiers



Stéphane PELE