

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 21.194

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre, 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 08 décembre 2021

DATE D'AFFICHAGE

Le 08 décembre 2021

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

M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Odile CHOLLET, 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. Christophe PLASSARD, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Thierry ROGISTER, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT représentée par M. Patrick MARENGO
M. Philippe CAU représenté par M. Didier SIMONNET
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par Mme Nadine DAVID
M. Yannick PAVON représenté par Mme Dominique BERGEROT
M. Raynald RIMBAULT représenté M. Gérard FILOCHE

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 28

Nombre de votants : 33

M. Julien DURESSAY a été élu secrétaire de séance.

OBJET : TRANSFERT DE TERRAINS ENTRE HABITAT 17 ET LA VILLE DE ROYAN DANS LE CADRE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS " RÉSIDENCE JOB", RUE DU PASTEUR SAMUEL BESANÇON À ROYAN

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : 2 abstentions

UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

La Ville de Royan est propriétaire de la parcelle cadastrée AT n° 422, d'une superficie de 5 133 m², située rue du Pasteur Samuel BESANÇON à Royan, sur laquelle HABITAT 17 avait édifié un ensemble immobilier dénommé "Résidence Job", composé de deux immeubles, cadastrés AT n° 420 et n° 421, appartenant à HABITAT 17.

En lieu et place de ces deux immeubles aujourd'hui démolis, la commune a autorisé HABITAT 17 à instruire un nouveau programme immobilier, d'une quarantaine de logements, sur la parcelle cadastrée AT n° 422, ainsi que sur une parcelle non cadastrée de 1 594 m², désaffectée de l'usage de parking et déclassée du domaine public, par des délibérations du Conseil Municipal n° 17.006 et n° 17.007, du 5 janvier 2017.

Pour la réalisation de cet ensemble immobilier, HABITAT 17 a souhaité être pleinement propriétaire d'une partie des emprises et qu'un bail emphytéotique lui soit consenti par la commune pour l'autre partie du terrain d'assiette.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de transférer en pleine propriété à HABITAT 17 les parcelles appartenant à la commune de Royan, soit :

- Les emprises de terrain nécessaires à la réalisation de deux bâtiments collectifs, l'un de 517 m², l'autre de 486 m², et d'un parking de 217 m², telles qu'elles figurent en rose sur le plan joint, soit 1 220 m², sous réserve de bornage, au prix net global de 106 140 euros (Cent six mille cent quarante euros), correspondant aux ilots A et B du projet immobilier,
- Les emprises de terrains nécessaires à la création d'espaces verts publics, soit une surface de 2 773 m², sous réserve de bornage, à l'euro symbolique, figurant en vert sur le plan joint, dont l'entretien incombe à HABITAT 17.

Concernant les emprises des anciens bâtiments, aujourd'hui démolis, appartenant à HABITAT 17, il convient également qu'HABITAT 17 transfère à la Ville de Royan les surfaces correspondant à la future voirie de la résidence et à une partie des logements individuels, mentionnées en orange sur le plan joint, soit 412 m², sous réserve de bornage, au prix global de 35 844 euros (Trente-cinq mille huit cent quarante-quatre euros), étant précisé qu'HABITAT 17 conservera uniquement les surfaces figurant en bleu sur le plan joint, affectées à la création des deux nouveaux immeubles collectifs et à des espaces verts.

Il est aussi proposé au Conseil Municipal de consentir à HABITAT 17 un bail emphytéotique, à l'euro symbolique, pour une durée de cinquante-cinq ans, sur les parcelles mentionnées en blanc sur le plan joint, ainsi que celle mentionnée en orange sur le plan joint et non affectée à la voirie, d'une contenance de 2 587 m², sous réserve de bornage, supportant les dix-sept logements individuels correspondant aux ilots C, D et E du projet immobilier, à l'exception des emprises de la voie nouvellement créée, dénommée "Passage Joséphine Baker", hachurées en noir sur le plan joint, qui resteront dans le domaine public.

La minoration foncière consentie à HABITAT 17 sur les terrains vendus et ceux mis à sa disposition par bail emphytéotique, à l'euro symbolique, sera comptabilisée en dépenses déductibles au titre des pénalités de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Les frais liés au bornage et à la division des terrains par le Cabinet de géomètre SCP Bruno GUINARD à Royan, seront pris en charge, à part égales, entre HABITAT 17 et la Ville de Royan.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver le transfert de parcelles entre HABITAT 17 et la Ville de Royan, et d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer les actes authentiques de cession et d'acquisition, le bail emphytéotique, ainsi que tout document se rapportant à cette opération.

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 et suivants,
- Vu la délibération n° 17.006, en date du 5 janvier 2017, relative à la désaffectation du parking situé rue du Pasteur Samuel Besançon à Royan,

- Vu la délibération n° 17.007, en date du 5 janvier 2017, relative au déclassement du domaine public communal du parking situé rue du Pasteur Samuel Besançon à Royan,
- Vu l'avis du Pôle d'évaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 5 mars 2021,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- de transférer en pleine propriété à HABITAT 17, dans le cadre du programme immobilier de la résidence Job, situé rue du Pasteur Samuel Besançon à Royan :
 - Les emprises de terrain nécessaires à la réalisation de deux bâtiments collectifs, l'un de 517 m², l'autre de 486 m², et d'un parking de 217 m², tels qu'elles figurent en rose sur le plan joint, soit 1 220 m², sous réserve de bornage, au prix net global de 106 140 euros (Cent six mille cent quarante euros), correspondant aux ilots A et B du projet immobilier,
 - Les emprises de terrains nécessaires à la création d'espaces verts publics, soit une surface de 2 773 m², sous réserve de bornage, à l'euro symbolique, figurant en vert sur le plan joint, dont l'entretien incombe à HABITAT 17.
- d'acquérir en pleine propriété les emprises appartenant à HABITAT 17, correspondant à la future voirie de la résidence et à une partie des logements individuels, mentionnées en orange sur le plan joint, soit 412 m², sous réserve de bornage, au prix global de 35 844 euros (Trente-cinq mille huit cent quarante-quatre euros)), étant précisé qu'HABITAT 17 conserve uniquement les surfaces figurant en bleu sur le plan joint, affectées à la création des deux nouveaux immeubles collectifs et à des espaces verts ;
- de conclure un bail emphytéotique avec HABITAT 17, à l'euro symbolique, d'une durée de cinquante-cinq ans, pour lui mettre à disposition les parcelles mentionnées en blanc sur le plan joint, ainsi que celle mentionnée en orange sur le plan joint et non affectée à la voirie, d'une contenance de 2 587 m², sous réserve de bornage, supportant les dix-sept logements individuels correspondant aux ilots C, D et E du projet immobilier, à l'exception des emprises de la voie nouvellement créée, dénommée "Passage Joséphine Baker", hachurées en noir sur le plan joint, qui resteront dans le domaine public ;
- que les frais liés au bornage et à la division des terrains par le Cabinet de géomètre SCP Bruno GUINARD à Royan, seront pris en charge, à part égales, entre HABITAT 17 et la Ville de Royan ;
- de désigner Maître Garance PHILIPPARIÉ, notaire d'HABITAT 17 et de la Ville de Royan, 133 boulevard Sautel à La Rochelle (17000), pour la rédaction des actes authentiques de cession et d'acquisition, ainsi que bail emphytéotique ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer les actes authentiques précités, le bail emphytéotique, ainsi que tout document relatif à ces opérations.



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 Charente Maritime

Le 05/03/2021

Pôle d'évaluation domaniale
24 Avenue de Fetilly
BP 40587 - 17021 LA ROCHELLE CEDEX 1

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

téléphone : 05 46 30 08 73
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 : 3585067
Réf OSE : 2021-17306-07320

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Terrains
Adresse du bien :	4 et 6 rue Samuel Besançon à Royan
Département :	Charente Maritime
Valeur vénale :	- 585 000€ pour le terrain appartenant à la commune (parcelle AT 422 et parking de 1 594 m ²) - 71 000€ pour le terrain appartenant à Habitat 17 (parcelles AT 420 et 421)

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 Duguet

2 - DATE

de consultation : 12/02/2021

de réception : 12/02/2021

de visite : Bien non visité

de dossier en état : 12/02/2021

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

Acquisition amiable de deux parcelles de terrain appartenant à Habitat 17, intégrées dans une parcelle de plus grande superficie appartenant à la commune. Le terrain sera ensuite mis à la disposition d'habitat 17 pour la construction de logements sociaux.

La deuxième option envisagée est la vente des parcelles appartenant à la commune, à Habitat 17, toujours pour le même projet de construction de logements sociaux (40 logements).

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Royan,

Près de la gare, parcelle cadastrée section AT n° 422 d'une superficie de 5 133 m². Dans le prolongement de ce terrain, le long de la route se trouve un parking désaffecté d'une superficie de 1 594 m² environ, non cadastré. Le tout forme une unité foncière de 6 727 m², de configuration triangulaire, en nature de terrain nu et en façade sur deux rues (rue Emile Gaboriau et rue Samuel Besançon). Ce terrain appartient à la commune de Royan.

A l'intérieur de ce terrain se trouvent deux parcelles appartenant à Habitat 17, correspondant au terrain d'assiette de deux anciens bâtiments aujourd'hui démolis. Il s'agit des parcelles cadastrées AT 420 de 412 m² et AT 421 de 410 m². Ces parcelles sont en nature de terrain nu, de configuration rectangulaire et sans accès sur rue.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Bien appartenant à la commune de Royan pour le parking non cadastré et la parcelle AT 422 et bien appartenant à Habitat 17 pour les parcelles cadastrées AT 420 et 421. Biens estimés libres d'occupation. Origine de propriété : ancienne.

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13/03/2014, zone Uh, zone d'extension de la commune, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne entre le centre et le pavillonnaire périphérique.

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Méthode par comparaison.

La valeur vénale est estimée à :

- **585 000€** pour le terrain appartenant à la commune (parcelle AT 422 et parking de 1 594 m²)
- **71 000€** pour le terrain appartenant à Habitat 17 (parcelles AT 420 et 421)

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Une nouvelle consultation du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai 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 au Directeur du Pôle Animation et
Expertise,



Stéphane Pelé

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20211214-DCM21-194-DE
Date de télétransmission : 15/12/2021
Date de réception préfecture : 15/12/2021