

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14 novembre 2022

Le Conseil municipal de la Ville de La Rochelle, convoqué le 8 novembre 2022, s'est réuni le 14 novembre 2022 dans la salle dédiée à l'Hôtel de Ville.

Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE, Maire (de la 1^{ère} à la question n° 14 et de la n° 20 à la question n° 38) et de Mme Catherine LÉONIDAS (de la n° 15 à la question n° 19)

Autres membres présents : Mme Catherine LÉONIDAS, Mme Catherine BENGUIGUI, M. Dominique GUEGO (de la n° 1 à la question n° 22 et de la n° 24 à la question n° 38), Mme Martine MADELAINE, M. Tarik AZOUAGH (de la n° 1 à la question n° 2 et de la n° 6 à la question n° 38), Mme Marielle JAY, M. Thibaut GUIRAUD, Mme Chantal VETTER, M. Olivier PRENTOUT, Mme Danièle CARLIER-MISRAHI, M. Pascal DAUNIT, Mme Marie NÉDELLEC, M. Sylvain DARDENNE, Mme Eugénie TÊTENOIRE (de la n° 1 à la question n° 16 et de la n° 18 à la question n° 38), M. El Abbes SEBBAR, Mme Anna-Maria SPANO, Adjoints

M. Michel RAPHEL (jusqu'à la n° 24), M. Michel SABATIER, M. Gérard DUBOIS, M. Michel TILLAUD, Mme Chantal MURAT, M. Pascal SABOURIN, M. Gérard BLANCHARD, Mme Josée BROSSARD, Mme Séverine LACOSTE, Mme Delphine CHARIER, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Jamila MÂAMERI, M. Olivier GAUVIN, Mme Catherine BORDE-WOHMANN, M. Franck COUPEAU, Mme Nadège DESIR, Mme Aya KOFFI, Mme Tiffany VRIGNAUD, M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Océane MARIEL, M. Thierry TOUGERON, M. Jo BROCHET, M. Didier GAUCHET, Conseillers municipaux

Etaient excusés : M. Jean-François FOUNTAINE (de la n° 15 à la question n° 19), M. Christophe BERTAUD (pouvoir à Mme ROUSSEL), M. Dominique GUEGO (à la question n° 23), M. Tarik AZOUAGH (de la n° 3 à la question n° 5), Mme Eugénie TÊTENOIRE (à la question n° 17), Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (pouvoir à M. FOUNTAINE de la n° 1 à la question n° 14 et de la n° 20 à la question n° 38), Mme Gwendoline NEVERS (pouvoir à M. DAUNIT), M. Jean-Claude COSSET (pouvoir à M. GAUVIN), M. Eric PASQUIER (pouvoir à M. SOUBESTE), Mme Carol GUIGARD (pouvoir à Mme MARIEL), Mme Séverine AOUACH-BAVEREL, Mme Céline JACOB (pouvoir à Mme LÉONIDAS), M. Michel RAPHEL (à compter de la question n° 25), Mme Lucille BLAY (pouvoir à M. GUEGO de la n° 1 à la question n° 22 et de la n° 24 à la question n° 38)

Secrétaires de Séance : Mme VETTER et M. GAUCHET

n° 28

VILLENEUVE-LES-SALINES. RUES ALPHONSE BAUDIN ET LEDRU ROLLIN. CESSION A L'EURO SYMBOLIQUE D'ESPACES SITUÉS SOUS LES SURPLOMBES DES CONSTRUCTIONS REALISÉES PAR ATLANTIC AMENAGEMENT

Rapporteur : M. GUEGO

Dans le cadre de la construction des résidences "Les Tamaris" dans les années 80 par un bailleur social, les bâtiments ont été édifiés avec des parties en étage en avancée par rapport à l'emprise au sol. Le bailleur social souhaite créer des copropriétés pour la cession des logements et pouvoir inclure les parties surplombées aujourd'hui intégrées au domaine communal.

Le bailleur social Atlantic Aménagement est propriétaire d'un ensemble de logements répartis dans les résidences "Les Tamaris " 1 et 2 situées rues Ledru Rollin et Alphonse Baudin dans le quartier de Villeneuve-les-Salines.

Ces constructions ont été réalisées par le bailleur social dans les années 80 sous forme de groupement d'habitations en R+2 avec des éléments de façade en débord pour créer une animation architecturale.

A l'achèvement des constructions, le bailleur social a cédé à la Ville le reliquat de son terrain pour être intégré au domaine public communal sous forme d'espaces verts et de voirie.

Dans le cadre de la mise en copropriété des logements de ces résidences pour les mettre en vente, Atlantic Aménagement a sollicité la Ville pour que les parties de façade désormais en surplomb du domaine public soient intégrées dans leur programme de vente.

Aussi, afin de régulariser cette situation, Atlantic Aménagement propose à la commune de La Rochelle de lui céder ces parties de terrain cadastrées section DK n° 146 (p) et EV n° 756 (p) pour une surface de 292 m² à l'euro symbolique et de prendre en charge les frais d'acte notarié.

Par délibération du Conseil municipal du 14 novembre 2022, les parcelles communales cadastrées section DK n° 143 (p) et EV n° 756 (p) d'une surface de 292 m² ont été désaffectées puis déclassées du domaine public, ce qui permet sa cession au propriétaire riverain.

Il sera constitué des servitudes non aedificandi pour préserver l'homogénéité du bâtiment et permettre aux concessionnaires des réseaux présents sous ces surplombs de pouvoir y accéder.

Le Service des Domaines a rendu un avis référencé n° 2022-17300-32482 en date du 13 mai 2022 estimant la valeur de ce terrain à 1 euro symbolique.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal, en accord avec la Commission n°1 (Administration générale et Cadre de vie) réunie le 9 novembre 2022 :

- d'autoriser la cession à l'euro symbolique au profit d'Atlantic Aménagement ou toute autre personne morale s'y substituant dont ils seraient seuls associés, des parcelles cadastrées section DK n°146 (p) et EV n° 756 (p) d'une superficie de 292 m²,
- de charger l'office notarial choisi par la Ville de cette procédure de cession, les frais de géomètre et d'acte notarié étant à la charge de l'acquéreur,
- d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer tout acte ou tout autre document à intervenir en exécution de cette délibération.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES.

Membres en exercice : 49

Nombre de membres présents : 39

Nombre de membres ayant donné procuration : 8

Nombre de votants : 47

Abstention : 0

Suffrages exprimés : 47

Votes pour : 47

Vote contre : 0

P. Le Maire et par délégation,
La Première Adjointe
Catherine LÉONIDAS



Signé électroniquement

Délais et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Maire dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 13/05/2022

Direction départementale des Finances Publiques de Charente
Maritime

Pôle d'évaluation domaniale
24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
téléphone : 05 46 00 39 39
mél. : dfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabienne Gabillet
Courriel : fabienne.gabillet@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 46 34 61 73 et 06 21 88 40 99

Monsieur le Maire de la Commune de
La Rochelle

Réf DS : 8577967

Réf OSE : 2022-17300-32482

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Voirie

Adresse du bien :

Rues Alphonse Baudin et Ledru Rollin 17000 La Rochelle

Valeur :

1€ symbolique
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de La Rochelle
affaire suivie par : Florence Valière

2 - DATE

de consultation : 25/04/2022
de délai négocié :
de visite :
de dossier en état : 25/04/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire soumise au délai d'un mois.

3.3. Projet et prix envisagé

Cession amiable de parties d'espaces publics situés en dessous d'avancées de bâtiments, destinés à être vendus au bailleur social propriétaire des bâtiments. Le bailleur social propose l'acquisition à l'euro symbolique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Rochelle est une ville du Sud-Ouest de la France, préfecture du département de la Charente-Maritime, en région Nouvelle-Aquitaine.

Avec 77 205 habitants en 2019, La Rochelle est la commune la plus peuplée du département, devant Saintes, Rochefort et Royan et occupe le quatrième rang régional après Bordeaux, la capitale régionale, Limoges et Poitiers.



Les tours du Vieux-Port de La Rochelle.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les biens à évaluer se trouvent dans le quartier de Villeneuve les Salines, dans un secteur d'immeubles collectifs.

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
La Rochelle	DK 146p	Avenue Alphonse Bodin	Ventilation non précisée. Emprise totale : 300 m ²	Voirie
La Rochelle	EV 755p	Rue Ledru Rollin		
La Rochelle	EV 756p	Rue Ledru Rollin		
TOTAL			300 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'évaluer des parties d'espaces public situées en dessous d'avancées de bâtiment. Ces parties d'espaces public sont en nature de terrain nu goudronné, à usage de passage (voirie).



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les biens appartiennent à la commune de La Rochelle.

5.2. Conditions d'occupation

Les bien sont estimés libres d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 19/12/2019, zone UQ.

6.2. Date de référence et règles applicables

La zone Uq correspond aux quartiers de l'architecture moderne comportant des immeubles collectifs de hauteur importante.

Contraintes et servitudes :

- Périmètre d'équilibre social de l'habitat - Secteur 1 (au minimum 30% de logements en accession financièrement abordable à la propriété)

T7 - Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

S'agissant d'une rétrocession de voirie, il n'est pas nécessaire d'établir une étude de marché.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

Les rétrocessions de voirie se font habituellement à l'euro symbolique.

En effet, l'entretien de la voirie constitue une charge, transférée à l'acquéreur. Dans ces conditions, la vente peut se faire à l'euro symbolique.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1€ symbolique**, s'agissant d'une rétrocession de voirie.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de dix-huit mois.

12 - OBSERVATIONS


L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte 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.

Une nouvelle consultation du service 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.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,



Fabienne Gabillet

Inspectrice des Finances Publiques

Commune : 017300
Rochelle (La)

Numéro d'ordre du document d'arpentage
Document vérifié et numéroté le
A
Par

Section : DK
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : P4
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 01/11/2003

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

Cachet du rédacteur du document :

Document dressé par
Nicolas.PAGE
à NANTES
Date 25/08/2022
Signature :

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage :effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le par M géomètre à
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la chemise 6463.
A LA ROCHELLE....., le 25/08/2022.....

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).

