

**CESSION DE L'EMPRISE FONCIÈRE ET DU BÂTIMENT  
ABRITANT LE CAFÉ-RESTAURANT "LA PLAGE"  
COMMUNE DE RIVEDOUX-PLAGE**

**Première commission : Finances et  
Administration Générale, Evaluation  
des Politiques Publiques et Solidarité  
Territoriale**

**COMMISSION PERMANENTE  
du 11 juillet 2025**

**DELIBERATION  
N° 2025-07-11-4**

La Commission Permanente du Département réunie à la Maison de La Charente-Maritime, le 11 juillet 2025 à 15h45, sous la présidence de Mme Sylvie MARCILLY, Présidente du Département,

Agissant par délégation de l'Assemblée Départementale (délibération du 1<sup>er</sup> juillet 2021),

Vu l'article L3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques qui rappelle que les biens des personnes publiques qui relèvent du domaine public sont par principe inaliénables,

Vu l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques qui conditionne leur aliénabilité à l'intervention d'un acte administratif constatant leur déclassement préalable du domaine public,

Considérant que dans le cadre de la construction du pont de l'Ile de Ré et de l'aménagement de ses voies d'accès, le Département a acquis de l'Etat, en 1989 un ensemble immobilier à Rivedoux-Plage dénommé « Batterie de Sablanceaux », comprenant notamment un bâtiment à usage de café-restaurant dénommé « La Plage » et cadastré section AK n° 74,

Considérant que cette emprise a été acquise dans le cadre d'une opération d'aménagement routier et qu'elle relève, de ce fait, du domaine public départemental,

Considérant que cet ensemble immobilier n'a jamais été utilisé pour les besoins d'aménagement du pont et a été mis à disposition dans le cadre d'une convention d'occupation domaniale permettant l'exploitation d'un fonds de commerce (café-restaurant),

Considérant en conséquence qu'il y a lieu de constater la désaffectation de cet immeuble à un service public et à l'usage du public et d'en prononcer le déclassement du domaine public départemental conséquent,

Considérant, par ailleurs, que cette emprise de 2 196 m<sup>2</sup>, comprenant 311,4 m<sup>2</sup> d'éléments bâtis, a été inscrite au plan de cession pluriannuel de la collectivité,

Considérant que dans son avis du 2 novembre 2023, la valeur vénale de ce bien a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques à 1 226 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,

Considérant que deux estimations complémentaires ont été réalisées par le secteur privé, portant la valeur de commercialisation de l'emprise à 650 000 € (agence « Century 21 ») et entre 800 000 et 850 000 € (cabinet « Michel Simond »),

Considérant l'offre d'achat formulée le 22 mai 2025 par la Société par Action Simplifiée (SAS) « Foncière de Charente-Maritime Cœur de Ville », filiale de la Société d'Economie Mixte (SEM) « La Foncière de Charente-Maritime », au prix de 700 000 €,

Considérant que la jurisprudence administrative admet la légalité de ventes réalisées à un prix inférieur à celui fixé par les domaines lorsque l'opération de cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et qu'elle comporte des contreparties suffisantes pour la collectivité cédante,

Considérant qu'en l'espèce, ainsi qu'il en ressort des estimations complémentaires sollicitées sur le secteur privé, l'estimation réalisée par les domaines apparaît nettement surévaluée,

Considérant que cette emprise est située en zone naturelle du Plan local d'urbanisme intercommunal, impactant de fait sa constructibilité,

Considérant que la mise à disposition du bien n'a généré que 14 432 € de recettes locatives en 2024,

Considérant le projet de la SAS « Foncière de Charente-Maritime Cœur de Ville », en discussion avec l'exploitant actuel de l'établissement, qui consiste à porter un programme d'investissement sur le site (environ 200 000 €) et vise, concomitamment, à conclure un contrat de bail commercial avec ce dernier moyennant une augmentation substantielle de loyer,

Considérant que cette vente au profit de « Foncière de Charente-Maritime Cœur de Ville » présente des garanties manifestes de réalisation et un intérêt à long terme certain pour la collectivité départementale en raison de son contrôle sur cette dernière, la SAS « Foncière de Charente-Maritime Cœur de ville » constituant une filiale de la SEM « La Foncière de Charente-Maritime » dont le Département est actionnaire à 51 %,

Considérant l'avis favorable de la 1<sup>ère</sup> Commission du 23 juin 2025,

**DECIDE :**

1°) de constater la désaffectation au domaine public d'un ensemble immobilier cadastré section AK n° 74, situé à Rivedoux-Plage et de prononcer son déclassement consécutif du domaine public de la collectivité,

2°) d'autoriser la vente à la SAS « Foncière de Charente-Maritime Cœur de Ville », de cet ensemble immobilier au prix de 700 000 € net vendeur,

3°) d'autoriser sa Présidente à signer le compromis de vente et l'acte de vente correspondants qui seront dressés en la forme notariée, ainsi que tous documents pouvant se rapporter à cette transaction.

Adopté à l'unanimité, le quorum étant atteint.

Avant l'examen de ce rapport, M. CABRI s'est retiré de la salle et n'a donc pas pris part au vote.

Pour extrait conforme,  
Pour la Présidente du Département,  
La Première Vice-Présidente,

Catherine DESPREZ