

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

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

N° 22.098

L'an deux mille vingt-deux, le 16 juin, 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 juin 2022

DATE D'AFFICHAGE

Le 10 juin 2022

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

Mme Christine DELPECH-SOULET, M. Julien DURESSAY, Mme Océane FERNANDES, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, 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, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Sandrine BEUVELET-HUBERT représentée par M. Gérard FILOCHE
Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE représentée par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
M. Philippe CUSSAC représenté par M. Didier SIMONNET
M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CAU
M. Jean-Luc CHAPOULIE représenté par M. Bruno JARROIR
M. Raynald RIMBAULT représenté par M. Gilbert THULEAU
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 25

Nombre de votants : 33

M. Denis MOALLIC a été élu secrétaire de séance.

OBJET : ALIÉNATION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION BO N°22, APPARTENANT À LA VILLE DE ROYAN, SITUÉE LIEU-DIT "LE BOIS DU MAINE GEOFFROY" À ROYAN AU PROFIT DE MONSIEUR ET MADAME DOMINIQUE MAZURIER

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

La Ville de Royan est propriétaire d'une parcelle de terrain nu, cadastrée section BO n°22, située lieu-dit "Le Bois du Maine Geoffroy" à Royan.

Ce terrain, d'une contenance de 1 048 m², est enclavé et non desservi par les réseaux de distribution d'électricité, de gaz, d'eau, et d'assainissement. Il est classé en zone N du Plan Local d'Urbanisme, approuvé par le Conseil Municipal le 3 juin 2021, qui correspond à des espaces naturels et n'est donc pas constructible.

Par un courrier en date du 25 février 2022, Monsieur Dominique MAZURIER et Madame Nadine COUGRAND épouse MAZURIER, demeurant 60 rue des Cendrilles à ROYAN, ont fait part à la ville de leur souhait d'acquérir cette parcelle, jouxtant leur propriété.

Le Pôle d'Evaluation Domanial de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime a estimé ce terrain à 3 700 €, soit 3,53 € le m².

Par un courrier en date du 5 avril 2022, la commune a proposé à Monsieur et Madame MAZURIER de leur vendre cette parcelle au prix global de 5 000 € (Cinq mille euros).

Par une promesse d'achat en date du 13 avril 2022, Monsieur et Madame MAZURIER ont fait part de leur accord pour acquérir cette parcelle au prix global de 5 000 € (Cinq mille euros).

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'aliéner au profit de Monsieur et Madame MAZURIER la parcelle précitée, au prix net global de 5 000 € (Cinq mille euros) et d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer l'acte de vente dont la rédaction a été confiée à Maître Thomas BARRÉ, notaire des acquéreurs à ROYAN, 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,
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
- Vu le courrier de Monsieur et Madame MAZURIER en date du 25 février 2022,
- Vu la promesse d'achat de Monsieur et Madame MAZURIER en date du 13 avril 2022,
- Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 8 mars 2022,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'aliéner au profit de Monsieur Dominique MAZURIER et de Madame COUGRAND Nadine épouse MAZURIER, demeurant 60 rue des Cendrilles à ROYAN (17200), la parcelle cadastrée section BO n°22, située lieu-dit « Le Bois du Maine Geoffroy » à ROYAN au prix net global de 5 000 € (Cinq mille euros),
- de désigner Maître Thomas BARRÉ, notaire des acquéreurs, 1 boulevard de Cordouan à Royan, pour la rédaction de l'acte authentique, dont les frais sont à la charge des acquéreurs,
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer ledit acte, ainsi que tout document se rapportant à cette opération.



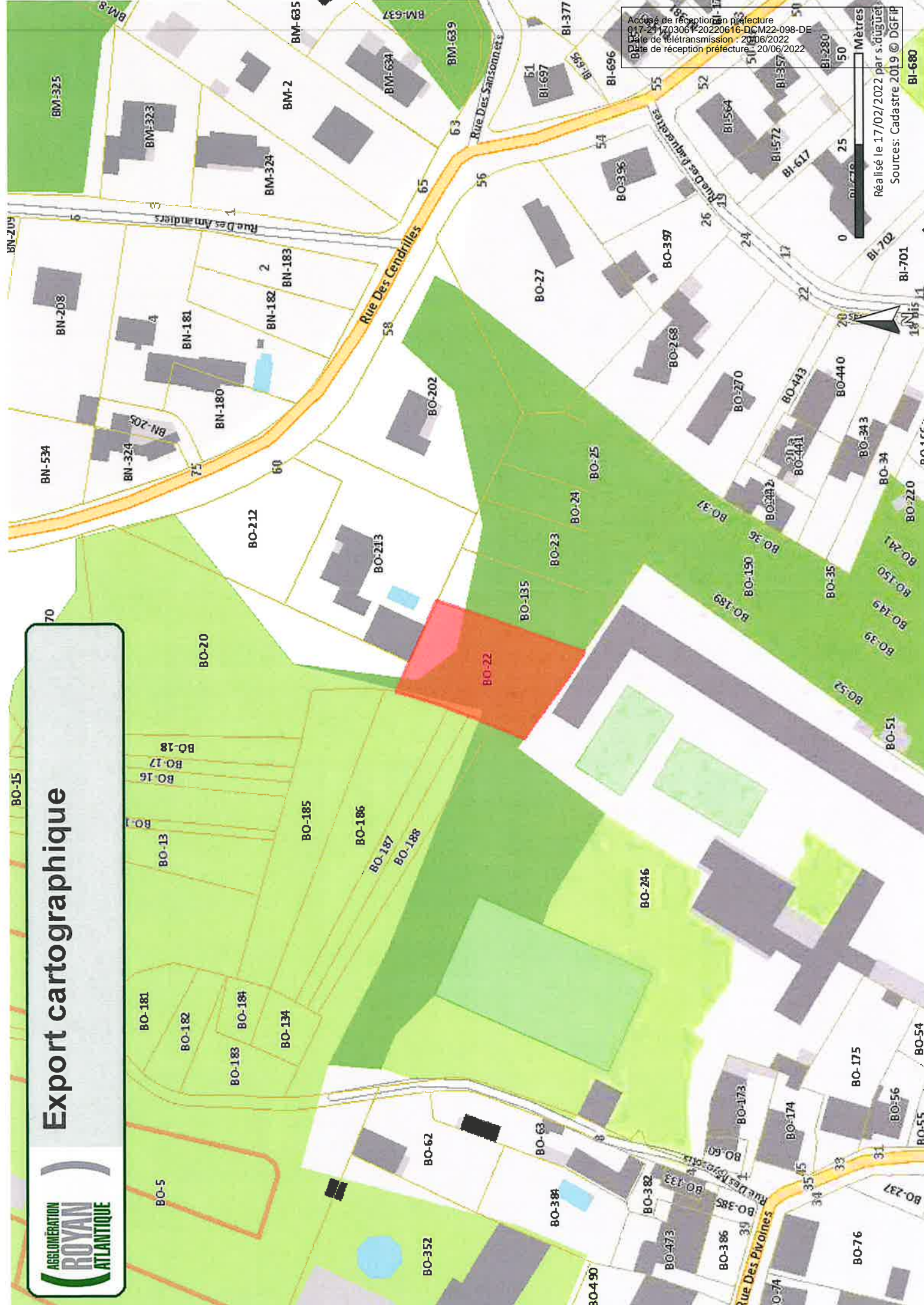
Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Patrick MARENGO

Export cartographique



Accusé de réception en préfecture
017-21170306 V 20220616-DCM22-098-DE
Date de télétransmission : 20/06/2022
Date de réception préfecture : 20/06/2022

Mètres
0 25 50
Réalisé le 17/02/2022 par s. diuguet
Sources: Cadastre 2019 © DGFIP

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20220616-DCM22-098-DE
Date de télétransmission : 20/06/2022
Date de réception préfecture : 20/06/2022

Madame et Monsieur MAZURIER Dominique
60, Rue des Cendailles
17200 ROYAN

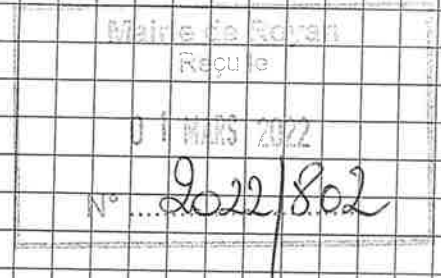
Accusé de réception en préfecture
017-21170306 - 20/06/2022
Date de télétransmission : 20/06/2022
Date de réception préfecture : 20/06/2022

Ref. affaire suivie

par Madame Sylvie DUGUET ←

Responsable du Service Domaine
Communal

Objet : Le Bois du Maine-Arnaud
Cadastré BO N° 22



A Monsieur Le Maire de la Ville de
80, Avenue de Pontcaillaud
17200 ROYAN

Monsieur le Maire,

Par le présent courrier et suite à nos
différents échanges (votre lettre du 20 Août 2019 et notre lettre
du 28 août 2019), nous vous confirmons notre volonté de
nous faire acquéreur de la parcelle jouxtant notre propriété
et Référencé BO n° 22, situé lieu dit "Le Bois du Maine Geoffroy"
Cette parcelle est enclavée et n'a aucun accès directe
sur la route.

Recevez, Monsieur le Maire, nos sincères
salutations.

D. Mazurier



Royan, le 5 avril 2022

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20220616-DCM22-098-DE
Date de télétransmission : 20/06/2022
Date de réception préfecture : 20/06/2022

Monsieur et Madame Dominique MAZURIER
60 rue des Cendrilles

17200 ROYAN

N/Réf. : Affaire suivie par Sylvie DUGUET
Responsable du service Domaine Communal
Tél. : 05 46 39 56 61
Courriel : s.duguet@mairie-royan.fr

Chère Madame, Cher Monsieur,

Comme convenu dans mon courrier du 3 mars dernier, je reprends contact avec vous concernant votre souhait d'acquérir la parcelle cadastrée BO n° 22, appartenant à la Ville de Royan, située « Le Bois du Maine Geoffroy » à Royan jouxtant votre propriété.

Le Conseil Municipal de Royan, dans sa séance du 3 juin 2021, a approuvé un nouveau plan Local d'Urbanisme. Cette parcelle y est classée désormais en zone N, correspondant à un espace naturel non constructible, alors qu'elle y figurait précédemment en zone 1Au destinée à une urbanisation future à moyen terme.

Compte tenu de ces nouvelles caractéristiques, je vous propose de vous vendre ce terrain, d'une contenance de 1 048 m², au prix net global de 5 000 euros.

Si cette proposition retient votre attention, vous trouverez ci-joint une promesse d'achat à me retourner à la mairie de Royan, dûment complétée et signée par vos soins, et précisant bien les coordonnées de votre notaire.

Dès que vous m'aurez adressé ce document, je ne manquerai pas d'inscrire à l'ordre du jour du Conseil Municipal le projet de délibération se rapportant à cette vente à votre profit.

Restant à votre disposition en cas de besoin, je vous prie d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Le Maire,

Patrick MARENGO

Copie à Monsieur Didier SIMONNET, Premier Adjoint, en charge de l'Urbanisme et de l'Environnement.

Domaine Communal - chrono

P.J. : une promesse d'achat

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20220616-DCM22-098-DE
Date de télétransmission : 20/06/2022
Date de réception préfecture : 20/06/2022

S. Dupont



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 08/03/2022

Direction départementale des Finances Publiques de
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly
17 000 LA ROCHELLE

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

téléphone : 05 46 00 39 39

mél. : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le maire de Royan

Affaire suivie par : Christophe RANGER

Courriel : christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 50 44 69

Portable : 06 22 98 30 98

Réf DS : 7848156

Réf OSE : 2022-17306-16665

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



Nature du bien :

Terrain nu

Adresse du bien :

Le Bois du Maine Geoffroy 17 200 ROYAN

Valeur :

3 700 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de ROYAN.

affaire suivie par : Madame DUGUET Sylvie.

2 - DATE

de consultation : 02/03/2022

de délai négocié : Néant

de visite : Du bureau – Terrain nu.

de dossier en état : 02/03/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession.

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession à un propriétaire riverain.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Royan est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle-Aquitaine). Elle est située dans la presqu'île d'Arvert, sur la rive droite de l'embouchure du plus vaste estuaire d'Europe. Aujourd'hui, Royan affirme plus que jamais sa vocation balnéaire. Elle est un pôle touristique et culturel accueillant annuellement 90 000 habitants à chaque saison estivale.



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

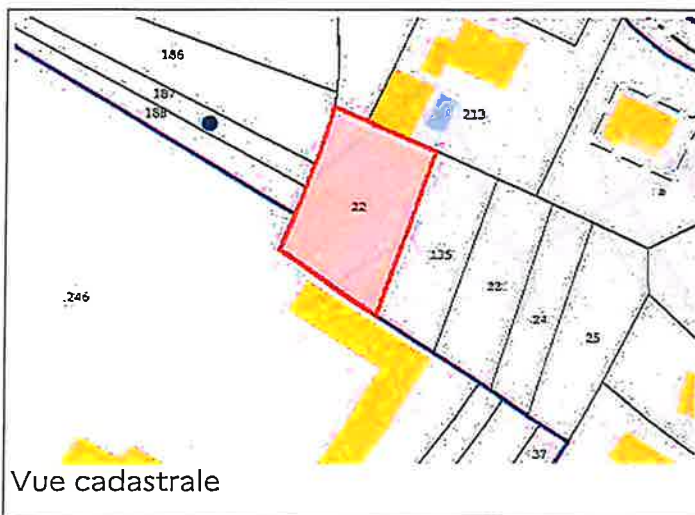
Le bien à évaluer est situé au Nord-Ouest de la commune.



4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ROYAN	BO 22	Le Bois du Maine Geoffroy	1 048 m ²	Bois
TOTAL			1 048 m ²	



Vue cadastrale



Vue aérienne

4.4. Descriptif

La parcelle BO 22 est en nature de terrain nu en bois taillis ; elle est enclavée et non desservie par les réseaux.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est la propriété de la commune de Royan suivant acte ancien d'acquisition.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone N : La zone N correspond aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.



6.2. Date de référence et règles applicables

PLU arrêté le 10/12/2019 et approuvé le 03/06/2021.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

L'étude de marché a porté sur des cessions récentes (09/2018 à 09/2021) de terrains en nature de Bois-Taillis dans un périmètre de 5 km.



Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2018	septembre-décembre	4,00	4,00	4,00	4,00
2019	janvier-décembre	7,70	8,05	6,99	8,05
2020	janvier-décembre	3,55	2,03	1,00	8,70
2021	janvier-septembre	5,95	5,95	3,00	8,89
Synthèse		5,16	5,00	1,00	8,89

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	Descriptif acte notariaire
1	306//BX/292//	ROYAN	LE RIVALENT NORD	29/08/2019	1 863	15 000,00	8,05	Bois- Taillis	Parcelle en nature de taillis - Non enclavée
2	64//H/619//	BREUILLET	BOIS DE LEGUILLE	06/03/2020	920	8 000,00	8,70	Bois- Taillis	Parcelle de bois - Non enclavée
3	64//H/557/607/606/605/561/609/	BREUILLET	LE SABLON	03/07/2019	1 850	14 900,00	8,05	Bois- Taillis	Diverses parcelles en nature de taillis - Non enclavée
4	64//H/601/600/597/598/	BREUILLET	LE SABLON	20/08/2021	900	8 000,00	8,89	Bois- Taillis	Acte non disponible - Non enclavée
5	380//AW/642//	SAINT-PALAIS-SUR-MER	PIEF DE BUZE	03/04/2019	143	1 000,00	6,99	Bois- Taillis	Echange de terrain
6	306//BM/116/124/	ROYAN	LE CLOUZIT	09/04/2021	1 106	3 318,00	3,00	Bois- Taillis	Des parcelles de taillis - Enclavées
7	64//D/3001//	BREUILLET	ALL DES AJONCS	13/10/2018	885	3 540,00	4,00	Bois- Taillis	Une parcelle de terrain jouxtant celle des acquéreurs - Enclavée
8	228//AA/8//	MEDIS	BOIS DES LANDES	15/07/2020	7 106	7 106,00	1,00	Bois- Taillis	Pas de descriptif - Enclavée
9	228//AE/133//	MEDIS	BOIS DU POUYAUD	19/06/2020	711	3 555,00	5,00	Bois- Taillis	Bois taillis - Non enclavée
10	228//AH/52//	MEDIS	LES CHAUMES	15/07/2020	1 206	1 206,00	1,00	Bois- Taillis	Aucun descriptif - Non enclavée
11	409//D/3167//	SAINT-SULPICE-DE-ROYAN	BOIS DU MAINE BAGUET	03/06/2020	1 479	3 000,00	2,03	Bois- Taillis	Une parcelle de terrain en nature de bois - Non enclavée

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 5,16 €/m², avec un prix minimum de 1,00 €/m², un prix maximum de 8,89 €/m² et un prix médian de 5,00 €/m².

8.1.2. Autres sources

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes 1 – 2 – 3 – 4 – 9 – 10 et 11 ne seront pas retenus ; ils correspondent à des parcelles non enclavées.

Le terme 5 sera exclu, il concerne un échange de parcelles.

Les termes retenus (6 – 7 et 8) correspondent à des parcelles enclavées ; le terme 8 correspond à une parcelle de grande superficie, il ne sera pas retenu.

Le terme 7 correspond à une cession de parcelle enclavée à un propriétaire voisin.

Le prix moyen des termes 6 et 7 est de 3,50 €/m².

Ce prix moyen sera retenu pour le calcul de la valeur vénale de la parcelle BO 22.

La valeur de la parcelle BO 22 est estimée à : 1 048 m² x 3,50 €/m² = 3 668,00 € arrondi à 3 700 €.

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 **3 700 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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 18 mois.

11 - 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,



Christophe RANGER

Inspecteur des Finances Publiques - Evalueur

PROMESSE D'ACHAT

Mairie de Royan

Reçu le

14 AVR. 2022

N° 2022/148

Nous soussignés,

Madame Nadine COUGRAND, épouse MAZURIER

Née le 05 Juin 1954 à Mornac s. Sèvre 17
Demeurant 60, Rue des Cendriilles
17200 ROYAN

Et

Monsieur Dominique Bernard MAZURIER

Né le 13 SEPTEMBRE 1952 à SAINTES 17
Demeurant 60, Rue des Cendriilles
17200 ROYAN

Promettons et nous obligeons à acquérir à l'amiable la parcelle cadastrée BO n° 22, d'une contenance de 1 048 m², appartenant à la Ville de Royan, sise lieu-dit « Le Bois du Maine Geoffroy » à ROYAN (17200), sous les charges et conditions ordinaires, au prix net global de 5 000 € (cinq mille euros).

La présente acquisition est consentie et acceptée sous les conditions et charges suivantes que chacune des parties s'engage respectivement à accomplir :

Nous nous engageons :

1. A prendre le terrain dans l'état où il se trouve actuellement sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni modification du prix pour quelque cause que se soit et, notamment, à raison de communautés, état du sol et du sous-sol, vices cachés ou défaut d'alignement comme aussi pour erreur dans les désignations et les contenances sus indiquées.
2. A souffrir des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à leurs risques et périls, sans recours contre le cédant et sans que la présente clause puisse donner à quiconque plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers et non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'acquéreur des textes sur la publicité foncière.
3. A s'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels le bien cédé peut ou pourra être assujetti, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre la Ville de Royan.
4. A prendre à sa charge les frais et honoraires du Notaire chargé de la régularisation de la vente, y compris dans le cas d'une renonciation à l'acquisition du présent terrain, et ce qu'elle qu'en soit la raison.

La Ville de ROYAN s'engage :

1. A signer et à fournir tous documents nécessaires à la réalisation de la cession.
2. A livrer l'immeuble libre de toute occupation ou location.
3. A s'interdire de vendre la propriété en question à qui que ce soit, avant régularisation des présentes par un acte de vente.

Lu et Approuvé pour la Somme de Cinq Mille Euro (5000)

Fait à Royan, le13.....Avril 2022

(1) SIGNATURE

~~Yaguier~~
~~Haz~~

NOTAIRE (NOM ET ADRESSE) :

ME BARRÉ Not' Atlantique
1, Bd de Cordouan CS 40038 17201 ROYAN CEDEX

(1) La mention « lu et approuvé pour la somme de Euros » (en toutes lettres) doit être écrite de la main du (ou des) promettant avant la signature.