

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

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

N° 23.019

L'an deux mille vingt-trois, le 02 mars, 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 24 février 2023

DATE D'AFFICHAGE

Le 24 février 2023

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, M. Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Christine DELPECH-SOULET, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, 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 PARSGNEAU, Mme Marie-Pierre QUENTIN, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Éliane CIRAUD-LANOUE représentée par M. Patrick MARENGO
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
M. Raynald RIMBAULT représenté par M. Gilbert THULEAU
Mme Océane FERNANDES représentée par M. Didier SIMONNET
M. Yannick PAVON représenté par M. Philippe CAU
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSGNEAU

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 33

M. Gilbert THULEAU a été élu secrétaire de séance.

OBJET : ALIÉNATION D'UN TERRAIN À BÂTIR NON VIABILISÉ CADASTRÉ SECTION AM N°73, ET À TITRE INDIVIS POUR UN QUATORZIÈME LE CHEMIN D'ACCÈS À CE TERRAIN CADASTRÉ SECTION AM N° 77, SITUÉS 9 B RUE DE L'ÉLECTRICITÉ À ROYAN, AU PROFIT DE MADAME ANNE-VICTOIRE DE MIRMAN

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

MISE EN LIGNE LE 08-03-2023

Par une délibération n° 21.167 du 16 novembre 2021, le ~~Conseil Municipal de Royan a~~ approuvé le rachat d'un terrain à bâtir non viabilisé, cadastré section AM n° 73, d'une contenance de 329 m², situé 9 B rue de l'Electricité à Royan, ainsi qu'à titre indivis, pour un quatorzième, le chemin d'accès à cette parcelle, appartenant aux quatorze copropriétaires riverains, cadastré section AM n° 77, d'une contenance de 448 m².

Ces biens appartenaient précédemment à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) qui devait diligenter une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation d'un projet immobilier dans le quartier.

Compte-tenu des prix du foncier, qui n'a pas permis à des opérateurs de développer une offre équilibrée financièrement de logements à des prix raisonnables, la Ville a racheté ces biens acquis pour elle par l'EPFNA dans ce secteur, conformément à la convention adhésion-projet conclue entre la Ville de Royan et l'EPFNA.

L'Acte d'achat a été signé le 17 août 2022.

Ce terrain et le chemin à titre indivis ont donc été remis en vente par la Ville de Royan.

L'information a été portée à la connaissance du public sous la forme d'un affichage sur le site et d'une insertion sur le site internet de la Ville de Royan.

Des dossiers techniques de ces biens ont été adressés à une trentaine de personnes intéressées par cette acquisition. Plusieurs visites du site ont été effectuées.

Le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques consulté, a estimé ce bien à 100 000 €, assorti d'une marge d'appréciation de 10 %.

Madame Anne-Victoire de MIRMAN a fait part de son intérêt pour ces biens et s'est engagée, par une promesse d'achat en date du 30 novembre 2022, à acquérir ce terrain et le chemin d'accès à titre indivis, au prix global de 96 000 € (Quatre-vingt-seize mille euros), sous la condition suspensive d'obtenir un financement à hauteur du prix d'acquisition du terrain.

Les frais liés au bornage du terrain sont à la charge de la Ville de Royan.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver l'aliénation de ce terrain, et d'un quatorzième du chemin permettant d'y accéder, au profit de Madame Anne-Victoire de MIRMAN, moyennant le prix global de 96 000 € (Quatre-vingt-seize mille euros), 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 vente.

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 la promesse d'achat de Madame Anne-Victoire de MIRMAN en date du 30 novembre 2022,
- Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 2 novembre 2022,
- Après en avoir délibéré,

MISE EN LIGNE LE 08-03-2023
DÉCIDE

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230302-DCM23-019-DE
Date de télétransmission : 08/03/2023
Date de réception préfecture : 08/03/2023

- D'aliéner au profit de Madame Anne-Victoire de MIRMAN un terrain à bâtir non viabilisé, d'une contenance de 329 m², cadastrée section AM n° 73, situé 9 B rue de l'Electricité à Royan, ainsi qu'un quatorzième du chemin d'accès à cette parcelle, appartenant aux quatorze copropriétaires riverains, cadastré section AM n° 77, d'une contenance de 448 m², au prix global 96 000 € (Quatre-vingt-seize mille euros) ;
- De désigner l'étude notariale de Maître Guillaume GERMAIN, notaire de l'acquéreur, 9 rue Nationale à Saint-Porchaire (17250), pour la rédaction de l'acte de vente, dont les frais sont à la charge de l'acquéreur ;
- Que les frais liés au bornage de ces biens sont à la charge de la commune de Royan ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer l'acte de vente précité, ainsi que tout document relatif à cette opération.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENGO

Le secrétaire de séance,



Gilbert THULEAU

PROMESSE D'ACHAT

Je soussignée, Madame Anne-Victoire de MIRMAN, demeurant 14 rue de la demi-lune à AYTRÉ (17440),

Promets et m'oblige à acquérir à l'amiable la parcelle de terrain nu, non viabilisée, cadastrée section AM n° 73, située 9 B rue de l'Electricité à ROYAN (17200), d'une contenance de 329 m² (sous réserve éventuelle de bornage), appartenant à la Ville de Royan, ainsi que, à titre indivis, un passage situé 9 B rue de l'Electricité à ROYAN (17200) cadastré AM n° 77, dont la quotité attachée est de un/quatorzième (1/14^{ème}).

La présente cession est consentie et acceptée, moyennant le prix net de 96 000 € (Quatre-vingt-seize mille euros), sous les charges et conditions ordinaires suivantes, que chacune des parties s'engage respectivement à accomplir :

Madame Anne-Victoire de MIRMAN s'engage :

1. A prendre les terrains dans l'état où ils se trouvent actuellement sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni modification du prix pour quelque cause que ce 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 les terrains, 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 les biens cédés peuvent ou pourront être assujettis, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur.
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 des présents terrains, et ce qu'elle qu'en soit la raison.
5. Condition suspensive : obtenir le financement à hauteur du prix d'acquisition du terrain

Avy

La Ville de ROYAN s'engage :

1. A signer et à fournir tous documents nécessaires à la réalisation de la cession.
2. A livrer les immeubles libres de toute occupation ou location.
3. A s'interdire de vendre les propriétés en question à qui que ce soit, avant régularisation des présentes par un acte de vente.
4. A prendre à sa charge les frais de bornage du terrain.

Fait à Royan, le 30/11/2022
(1) Signature

lu et approuvé pour la somme de quatre-vingt-seize mille euros.
Ame-Victoire de Mirman



A PRECISER :

COORDONNEES DU NOTAIRE :

Etude de M^e Guillaume Germain
Saint-Porchaire
g.germain@notaires.fr
05 46 95 60 15

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

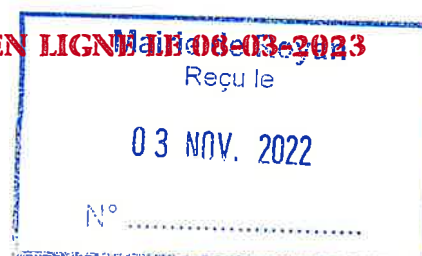
2/2
Ave

MISE EN LIGNE LE 08-03-2023



MISE EN LIGNE LE 08-03-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230302-DCM23-019-DE
Date de télétransmission : 08/03/2023
Date de réception préfecture : 08/03/2023



Direction Générale Des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24, Avenue de Fétilly
17 000 LA ROCHELLE

téléphone : 05 46 00 39 39

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

POUR NOUS JOINDRE

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 : 10290551

Réf OSE : 2022-17306-78365

Le 02/11/2022

La Directrice départementale des Finances
publiques de Charente-Maritime par intérim

à

Monsieur le Maire de ROYAN

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

Adresse du bien :

9b, rue de l'Electricité
17 200 ROYAN

Valeur :

100 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Royan.

affaire suivie par : Madame DUGUET Sylvie.

2 - DATES

de consultation :	19/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain nu, non viabilisé, ainsi qu'à titre indivis pour 1/14ème, un passage permettant l'accès au terrain.

Le consultant indique un prix négocié de 94 000,00 €.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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 à proximité de la gare et à environ 700 m de la plage.

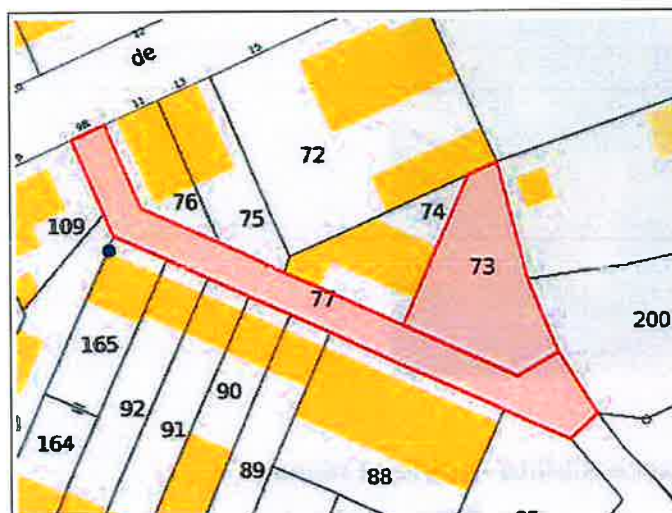


MISE EN LIGNE LE 08-03-2023

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Emprise	Nature réelle
ROYAN	AM 73	9b, rue de l'Electricité	329 m²	329 m²	Terrain
ROYAN	AM 77		448 m²	32 m²	Chemin
TOTAL			777 m²	361 m²	



Vue cadastrale



Vue aérienne

4.4. Descriptif

En agglomération, près de la gare et à environ 700 mètres de la plage, parcelle cadastrée section AM 73 d'une superficie de 329 m². Il s'agit d'un terrain nu de configuration triangulaire, en façade sur un chemin privé. Ce chemin privé est cadastré AM 77 d'une superficie de 448 m². Il est attaché à la propriété de la parcelle AM 73, pour une quotité de un quatorzième, soit 32 m².

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

L'ensemble à évaluer est la propriété de la commune de Royan suivant acte d'acquisition en date du 17/08/2022 pour un montant de 82 500,00 €.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

MISE EN LIGNE LE 08-03-2023

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UB : Quartiers des Gardes et Mons, des abords de la gare et l'extension Nord du centre-ville, caractérisés par un habitat continu implanté à l'alignement en limite du domaine public.



6.2. Date de référence et règles applicables

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

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

S'agissant d'un terrain à bâtir de petite superficie, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (09/2019 à 09/2022) de terrains de même nature (100 m² à 1 000 m²) dans un rayon de 1km.

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	septembre-décembre	188,94	185,68	89,71	321,54
2020	janvier-décembre	332,23	279,95	139,63	629,41
2021	janvier-décembre	200,77	137,50	64,81	400,00
Synthèse		239,66	163,98	64,81	629,41

MISE EN LIGNE LE 08-03-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230302-DCM23-019-DE
Date de télétransmission : 08/03/2023
Date de réception préfecture : 08/03/2023

Termes	Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien	Zonage PLU
1	306//AV/825//	ROYAN	BD DE L ETANG	30/10/2019	311	100 000,00	321,54	Terrain à bâtir	UH
2	306//AN/347/852//	ROYAN	88 AV DES SEMIS	24/08/2020	340	214 000,00	629,41	Terrain à bâtir destiné à la construction d'une maison individuelle	UE
3	306//AB/584//	ROYAN	LOT ROBIN	10/06/2020	905	380 000,00	419,89	Terrain à bâtir en lotissement	UE
4	306//BM/650//	ROYAN	L ENCLOUSE DE LA BARREE	13/10/2021	500	200 000,00	400,00	Terrain à bâtir	UD
5	306//AW/691//	ROYAN	BD FRANCK LAMY	19/12/2019	836	75 000,00	89,71	Terrain à bâtir non viabilisé	UH
6	306//AV/229//	ROYAN	RUE ROGER ET EMMA BOLLEAU	28/07/2021	108	7 000,00	64,81	Terrain à bâtir	UD
7	306//AV/827//	ROYAN	AV DU VAL JOYEUX	30/09/2019	584	120 000,00	205,48	Terrain à bâtir	UH
8	306//BI/886//	ROYAN	CHASSOT	27/12/2019	440	81 700,00	185,68	Terrain à bâtir en lotissement avec chemin	UD
9	306//BX/581//	ROYAN	LE RIVALENT NORD	10/10/2019	492	70 000,00	142,28	Terrain à bâtir en lotissement avec chemin	UD
10	306//BX/576//	ROYAN	LE RIVALENT NORD	10/03/2020	270	37 700,00	139,63	Terrain à bâtir	UD
11	306//BX/582//	ROYAN	LE RIVALENT NORD	09/12/2020	563	78 820,00	140,00	Terrain à bâtir	UD
12	306//BX/607/606//	ROYAN	LE RIVALENT NORD	16/06/2021	400	55 000,00	137,50	Terrain à bâtir destiné à la construction d'une maison individuelle avec chemin	UD

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 239,66 €/m², avec un prix minimum de 64,81 €/m², un prix maximum de 629,41 €/m² et un prix médian de 163,98 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le terme 2 est écarté en raison de sa valeur extrême justifiée par sa situation géographique au sein d'un quartier résidentiel proche de la plage.

Le terme 3 n'est pas retenu ; il est éloigné du centre-ville, situé dans un lotissement et est viabilisé.

Les termes 4 et 8 à 12 sont éloignés du centre-ville ; ils ne sont pas retenus.

Le terme 6 est exclu ; sa valeur est basse en raison d'une faible superficie.

Le terme 5 présente une valeur basse en raison de son enclavement. Il n'est pas retenu pour ce motif.

Le prix moyen des termes retenus proches géographiquement du bien à évaluer (1 – 4 et 7) est de 309,00 €/m².

Ce prix est retenu pour le calcul de la valeur vénale de l'ensemble parcellaire à évaluer.

Considérant que la parcelle n'est pas viabilisée, un abattement de 10 % est retenu soit un prix de 278,10 €/m².

MISE EN LIGNE LE 08-03-2023
La part de la parcelle AM 77, soit 1/14^{ème} est valorisée, considérant que la parcelle AM 73 est enclavée si cette part n'est pas acquise et présenterait une valeur moindre de 50 % conformément à la jurisprudence sur les parcelles enclavées.

La valeur vénale de l'ensemble à évaluer est estimée à :

$361 \text{ m}^2 \times 278,10 \text{ €/m}^2 = 100\,394,10\text{€}$ arrondi à **100 000,00 €**

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 **100 000,00 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 90 000,00 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques de Charente-Maritime par intérim et
par délégation,



Christophe RANGER

Inspecteur des Finances Publiques - Evalueur