

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT

-----  
CANTON DE ROYAN

-----  
COMMUNE DE ROYAN

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

N° 23.020

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 PARSIGNEAU, 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 PARSIGNEAU

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'UNE PARTIE DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION AX N° 201, SITUÉE 57 BOULEVARD GEORGES CLEMENCEAU À ROYAN, AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE HABITAT ET HUMANISME, POUR LA RÉALISATION D'UNE RÉSIDENCE SOCIALE

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : 1 abstention  
UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS

**MISE EN LIGNE LE 08-03-2023**

La Ville de Royan est propriétaire d'une parcelle de terrain, située 57 boulevard Georges Clemenceau à Royan, cadastrée section AX n° 201, d'une contenance totale de 2 347 m<sup>2</sup>, sur laquelle est édifiée la « Villa Etoile » pour un hébergement d'urgence.

L'association Habitat et Humanisme a fait connaître à la commune son souhait de pouvoir acquérir une partie de cette parcelle, soit environ 1 500 m<sup>2</sup> (sous réserve de bornage), au prix global de 350 000 € net (Trois cent cinquante Mille Euros) et demande à la ville de verser une subvention de 200 000 € pour contribuer à l'équilibre financier de l'opération dans le but de réaliser une résidence sociale qui comprendrait environ vingt-trois logements, dans deux bâtiments en R+1 ou R+2 maximum.

Habitat et Humanisme est un organisme qui agit depuis bientôt trente-cinq ans en faveur du logement et de l'insertion des personnes en difficulté. Pionnière de l'épargne solidaire en France, la Fédération est reconnue d'utilité publique. Elle a pour objectif de faciliter l'accès des familles et des personnes seules en difficulté à un logement décent, à faible loyer. Elle a créé en 1986 la Société Foncière Habitat et Humanisme pour acquérir des terrains et construire des logements sociaux.

Cette résidence sociale permettra d'accueillir un public de tous âges, à faible niveau de ressources, caractérisé par l'isolement relationnel et social, pouvant présenter des difficultés de santé, physique et/ou psychologique, tout en étant suffisamment autonome pour ne pas relever d'accompagnement spécifique lourd, où chacun pourra, au regard de sa situation personnelle s'installer durablement s'il le souhaite.

L'animation et le suivi du programme immobilier seront opérés par Habitat et Humanisme.

Le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime consulté a estimé ce bien à 536 000 euros.

Compte tenu de l'intérêt que représente cette résidence intergénérationnelle en faveur du logement social, il est proposé au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable à la proposition de la Société Foncière Habitat et Humanisme, sous les conditions suspensives de l'obtention, par l'acquéreur, des subventions et prêts nécessaires à l'équilibre financier de cette opération et que la signature de l'acte authentique intervienne dans un délai maximum de vingt-trois mois, soit avant le 1<sup>er</sup> mars 2025.

L'effort financier consenti par la commune fera l'objet d'une demande de déduction sur le montant de prélèvement, au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 3113-14,
- Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2241-1 et suivants,
- Vu l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 30 novembre 2022,
- Après en avoir délibéré,

- d'aliéner au profit de la Société Foncière Habitat et Humanisme une partie de la parcelle cadastrée AX n° 201, soit environ 1 500 m<sup>2</sup> (sous réserve de bornage), située 57 boulevard Georges Clemenceau à Royan, au prix global de 350 000 euros net et de verser une subvention de 200 000 € pour contribuer à l'équilibre financier de l'opération, dans le but de réaliser une résidence sociale intergénérationnelle d'environ 23 logements, dans deux bâtiments en R+1 ou R+2 maximum ;
- que les frais de bornage 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 authentique, ainsi que tout document se rapportant à l'application de la présente délibération ;
- de désigner Maître Bertrand RAGUET notaire de l'acquéreur, à l'Etude Notariale Atlantique Notaires Rochelais, 35 rue de la Noue à La Rochelle, pour la rédaction de l'acte de vente.

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

Le Maire,



Patrick MARENGO

Le secrétaire de séance,



Gilbert THULEAU

AX 201 - 57 Bd Clemenceau -  
ROYAN



MISE EN LIGNE LE 08-03-2023

Accusé de réception en préfecture  
N° 20230302-DCM23-02  
Date de rétrotransmission : 08/03/2023  
Date d'acceptation préfecture : 08/03/2023

1 Mètre  
Réalisé le 22/11/2022 par le bureau  
Sources, Cadastre 2019 © DGFiP



**MISE EN LIGNE LE 08-03-2023**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20230302-DCM23-020-DE  
Date de télétransmission : 08/03/2023  
Date de réception préfecture : 08/03/2023

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30/11/2022

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](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christophe RANGER

Courriel : [christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:christophe.ranger@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 46 50 44 69

Portable : 06 22 98 30 98

Monsieur le maire de ROYAN

Réf DS : 10668623

Réf OSE : 2022-17306-87594

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

Terrain

*Adresse du bien :*

57, Boulevard Georges Clémenceau  
17 200 ROYAN

*Valeur :*

**536 000,00 €, 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 :                                                        | 23/11/2022 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |            |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                |            |
| du dossier complet :                                                     | 23/11/2022 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession :         | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                      |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>                                                                                                                 |
| Autre opération : |                                                                                                                                          |

### 3.2. Nature de la saisine

|                                                                                                                                |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Réglementaire :                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/>            |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)                                                        | <input type="checkbox"/>            |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain nu pour la réalisation d'un programme immobilier.

Le consultant n'a pas mentionné de prix envisagé.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

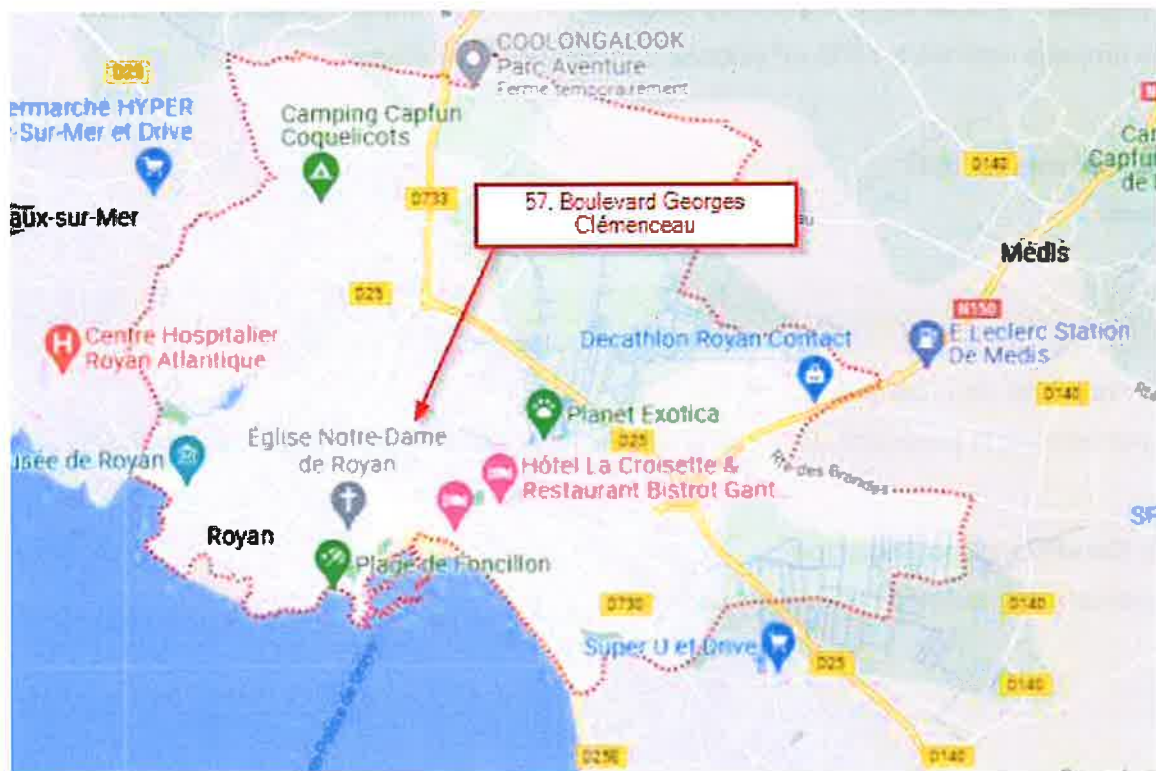
### 4.1. Situation générale

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

La parcelle à évaluer est située au centre de la commune de Royan, à proximité des commerces et services.



#### 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   | AX 201   | 57, Boulevard Georges Clémenceau | 2 347 m <sup>2</sup> | 1 500 m <sup>2</sup> | Terrain       |
| TOTAL   |          |                                  | 2 347 m <sup>2</sup> | 1 500 m <sup>2</sup> |               |



Vue cadastrale



Vue aérienne

#### 4.4. Descriptif

La parcelle à évaluer est en nature de terrain à bâtir disposant en bordure des réseaux.

Une emprise estimée à 1 500 m<sup>2</sup> selon le consultant sera cédée.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Néant.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle est la propriété de la commune de Royan suivant acte ancien d'acquisition.

#### 5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est estimée libre d'occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Zone UE : Quartiers anciens et récents de constructions résidentielles de qualité de type balnéaire sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs.



### 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'une parcelle en nature de terrain à bâtir, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (09/2018 à 10/2022) de terrains de même nature sur la commune de Royan :

| Termes         | Ref. Cadastres   | Commune | Adresse                     | Date mutation | Surface terrain (m²) | Prix total | Prix/m²       | Zonage PLU |
|----------------|------------------|---------|-----------------------------|---------------|----------------------|------------|---------------|------------|
| 1              | 306//AX/390//    | ROYAN   | AV DE ROCHEFORT             | 19/11/2021    | 363                  | 45 375,00  | 125,00        | UH         |
| 2              | 306//AB/584//    | ROYAN   | LOT ROBIN                   | 10/08/2020    | 905                  | 380 000,00 | 419,89        | UE         |
| 3              | 306//BI/886//    | ROYAN   | CHASSOT                     | 27/12/2019    | 440                  | 81 700,00  | 185,68        | UD         |
| 4              | 306//BM/650//    | ROYAN   | L ENCLOUSE DE LA BARREE     | 13/10/2021    | 500                  | 200 000,00 | 400,00        | UD         |
| 5              | 306//CI/963//    | ROYAN   | LA GRANDE PIECE             | 18/03/2022    | 1049                 | 360 000,00 | 343,18        | UI         |
| 6              | 306//BX/581//    | ROYAN   | LE RIVALENT NORD            | 10/10/2019    | 492                  | 70 000,00  | 142,28        | UD         |
| 7              | 306//BX/582//    | ROYAN   | LE RIVALENT NORD            | 09/12/2020    | 563                  | 78 820,00  | 140,00        | UD         |
| 8              | 306//BX/607/606/ | ROYAN   | LE RIVALENT NORD            | 16/06/2021    | 400                  | 55 000,00  | 137,50        | UD         |
| 9              | 306//AV/274//    | ROYAN   | 9 RUE LT COL VICTOR PARIZET | 18/09/2018    | 497                  | 115 000,00 | 231,39        | UD         |
| 10             | 306//AO/663//    | ROYAN   | 3 AV FELIX BOULAN           | 12/08/2019    | 160                  | 60 000,00  | 375,00        | UE         |
| <b>Moyenne</b> |                  |         |                             |               |                      |            | <b>249,99</b> |            |

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 249,99 €/m², avec un prix minimum de 125,00 €/m² et un prix maximum de 419,89 €/m².

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

Les termes 2 et 10 sont situés en zonage UE du PLU ; le prix moyen de ces termes est de 397,44 €/m². Ces termes sont retenus pour le calcul de la valeur vénale de l'emprise à céder.

L'emprise à céder de la parcelle AX 201 présente une superficie plus importante que les termes 2 et 10 ; un abattement de 10 % est pratiqué pour cette raison, soit un prix de 357,70 €/m².

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

$$1\,500\text{ m}^2 \times 357,70\text{ €/m}^2 = 536\,550,00\text{ € arrondi à }536\,000,00\text{ €}$$

## 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 **536 000,00 €**.

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 480 000,00 € (arrondie).

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 18 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.

**MISE EN LIGNE LE 08-03-2023**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20230302-DCM23-020-DE  
Date de télétransmission : 08/03/2023  
Date de réception préfecture : 08/03/2023

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,

Le Responsable de la Mission Domaine,

Le Directeur Départemental  
des Finances Publiques  
Par Procuration  
l'inspecteur principal des Finances Publiques  
FRÉDÉRIC DAGUE

Frédéric DAGUE