

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

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

N° 23.082

L'an deux mille vingt-trois, le 25 mai, 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 17 mai 2023

DATE D'AFFICHAGE

Le 17 mai 2023

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. 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, M. Yannick PAVON, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. Gilbert LOUX représenté par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
Mme Odile CHOLLET représentée par Mme Dominique BERGEROT
Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE
Mme Madeline TANTIN représentée par M. Didier SIMONNET
M. Philippe CUSSAC représenté par M. Patrick MARENGO
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE

ÉTAIT ABSENTE-EXCUSÉE : Mme Marie-Claire SEURAT

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 26

Nombre de votants : 32

M. Raynald RIMBAULT a été élu secrétaire de séance.

OBJET : ACQUISITION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION AY N° 133, SITUÉE 8 ALLÉE DES MIGNARDISES À ROYAN, APPARTENANT À L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

Par une délibération du 27 juin 2014, le Conseil Municipal de Royan a approuvé la convention adhésion-projet n° CCA 17-14-006 conclue avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, devenu par la suite l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA), relative à la convention cadre n° CC 17-14-001 conclue entre la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et l'EPFNA, pour la maîtrise foncière d'emprises, dans l'objectif de développer une offre de logement abordables pour les royannais et de permettre l'acquisition et le portage fonciers de biens pour des opérations de densification et de restructuration urbaines, par l'EPFNA, pour le compte de la Ville de Royan.

C'est ainsi qu'un avenant n° 4 à cette convention, approuvé par le Conseil Municipal le 18 juin 2018, a permis d'intégrer un nouveau périmètre d'intervention de l'EPFNA sur un ilot dénommé "8 allée des Mignardises", dans le but d'acquérir de nouveaux fonciers et faciliter la production de logements, notamment sociaux.

L'EPFNA a donc conduit des négociations avec le propriétaire et a pu acquérir ce bien, avec l'accord de la commune, cadastré section AY n° 133, situé 8 allée des Mignardises à Royan, comprenant une maison d'habitation et deux hangars sur un terrain d'assiette de 1 392 m², au prix de 400 000 euros.

Par une délibération n° 23.005 du 31 janvier 2023, le Conseil Municipal a approuvé la conclusion de la convention-réalisation n° 17-23-020, pour permettre la réalisation d'une opération de logements aidés à Royan « Projet allée des Mignardises » dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention 2023/2027.

Sur ce tènement, la commune envisage la réalisation d'une opération mixte de logements et d'équipement public (parking et bassin de rétention des eaux pluviales).

Conformément aux dispositions de cette convention, il convient que la commune rachète à l'EPFNA la parcelle cadastrée section AY n° 133.

Le prix de cession de ce bien par l'EPFNA à la commune s'élève à 407 944,04 euros TTC, frais de portage inclus.

Le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime a estimé ce bien, le 27 avril 2023, à 475 000 euros.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver l'acquisition de cette parcelle au prix global de 407 944,04 euros TTC (Quatre cent sept mille neuf cent quarante-quatre euros et quatre centimes TTC) et d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer l'accord sur la cession d'un bien par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine validant le prix de cession, l'acte de vente, ainsi que tout document se rapportant cette acquisition.

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 l'avis du Pôle d'Estimation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime en date du 27 avril 2023,

- Vu le projet d'accord sur la cession d'un bien par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine validant le prix de cession,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'acquérir la parcelle cadastrée section AY n° 133, appartenant à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, située 8 allée des Mignardises à Royan, comprenant une maison d'habitation et deux hangars sur un terrain d'assiette de 1 392 m², au prix global de 407 944,04 euros TTC (Quatre cent sept mille neuf cent quarante-quatre euros et quatre centimes TTC), frais de portage inclus ;
- de désigner Maître Garance PHILIPPARIÉ, notaire, 133 boulevard Sautel à La Rochelle pour la rédaction de l'acte de vente ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer l'accord de la collectivité sur la cession d'un bien par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, l'acte de vente, 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,



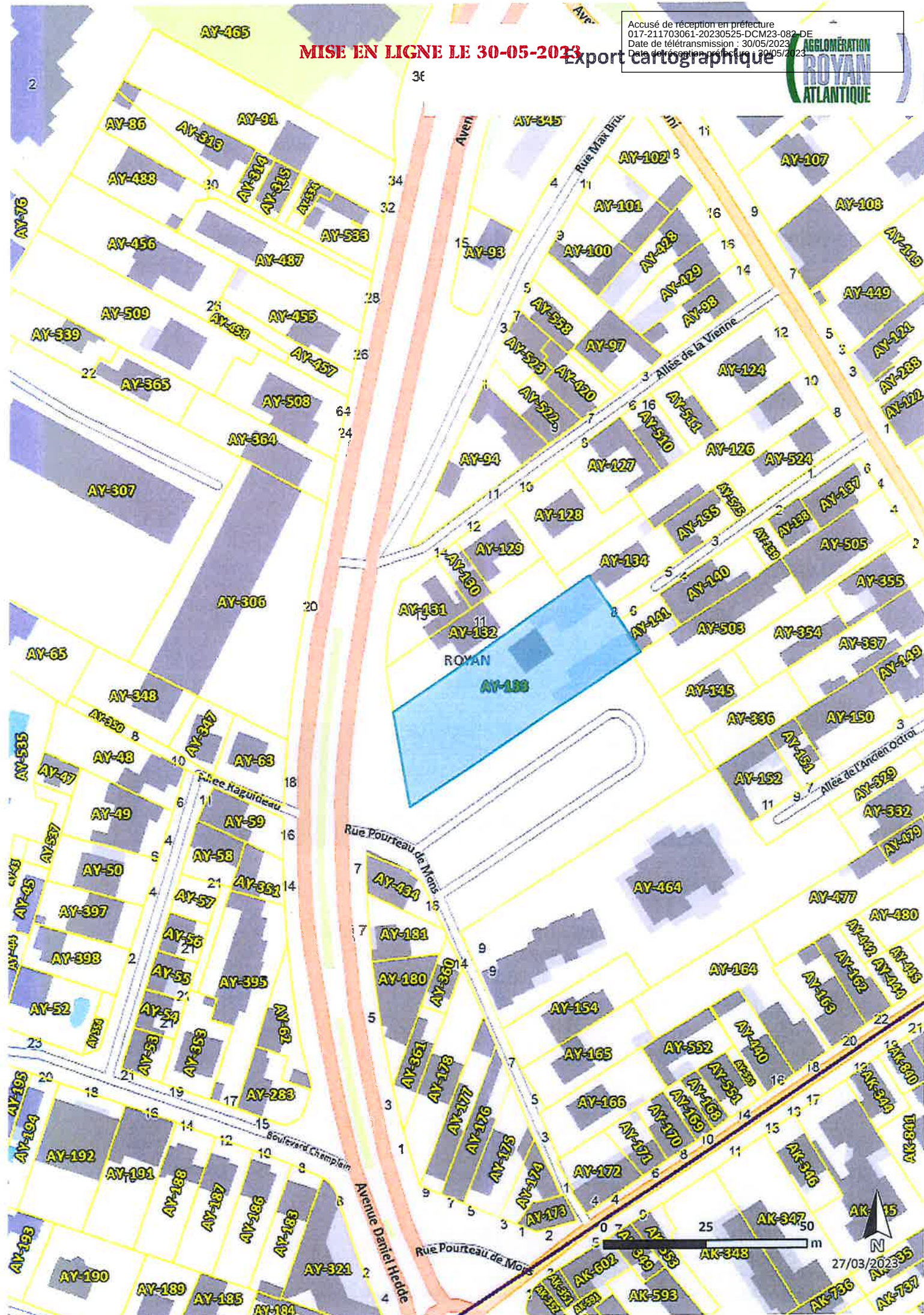
Raynald RIMBAULT

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230525-DCM23-087-DE
Date de télétransmission : 30/05/2023
Date de mise en ligne : 30/05/2023

Export cartographique

AGGLOMÉRATION
ROYAN
ATLANTIQUE



Cession d'un bien par l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine

VALIDATION DU PRIX DE CESSION

(À retourner par courrier électronique : contact@epfna.fr ou par courrier postal : EPF NA, 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 Poitiers cedex)

1) Désignation des biens cédés par l'EPF

Parcelles libres de toute occupation, situées Allée des Mignardises à ROYAN, cadastrées section AY 133.
Pour une contenance totale de 1 392 m².

2) Désignation de l'acquéreur

Nom : Ville de ROYAN

Adresse : 80 Avenue de Pontailac - 17205 ROYAN Cedex

3) Détail du prix de cession (HT) arrêté au 29/11/2022

● <u>Acquisition</u>	400 000.00€
- Frais d'actes et huissier non soumis	88.32 €
● <u>Autres dépenses à l'achat</u>	
- Frais d'acte et huissier HT	4 498.07 €
- Travaux de sécurisation	59.00 €
● <u>Autres dépenses durant le portage</u>	
- Impôts	1 922.00 €
- Assurance	67.37 €

Prix de cession HT	406 634.76 €
TVA sur marge	1 309.28 €
Prix de cession TTC	407 944.04 €

4) Apurement des comptes

L'apurement du compte de gestion sera réalisé sur facture à la collectivité signataire de la convention en dehors de l'acte de cession avant le **30 juin 2024**.

5) Coordonnées du Notaire rédacteur de l'acte

Maître , ayant son étude à

À ROYAN, le

M le Maire Patrick MARENGO

Signature et Cachet

02 MAI 2023

N° 2023/1464



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 27/04/2023

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

à

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

Monsieur le maire de ROYAN

Réf DS : 12070200

Réf OSE : 2023-17306-26866

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 : 8, allée des Mignardises
17 200 ROYAN

Valeur : 475 000,00 €, 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 :	05/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/04/2023

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

Acquisition d'une parcelle sur laquelle se trouve une maison et deux hangars destinés à être démolis, pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, ainsi qu'un parking.

Le consultant indique un prix envisagé de 400 000,00 €.

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

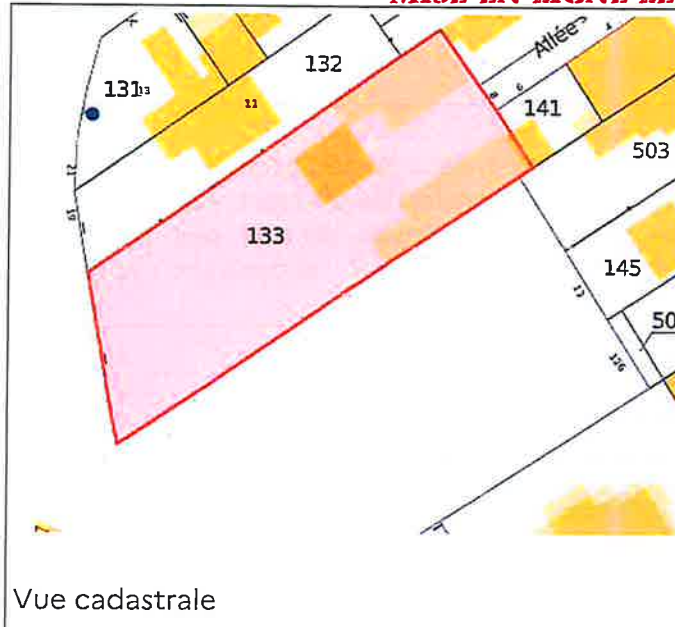
Le bien à évaluer est situé dans le centre-ville de Royan au sein d'un quartier résidentiel à proximité des commerces et services à environ 900 m du port et des plages.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ROYAN	AY 133	8, allée des Mignardises	1 392 m ²	Terrain et bâti
TOTAL			1 392 m ²	



4.4. Descriptif

L'ensemble immobilier à évaluer est une parcelle de terrain d'une consistance de 1 392 m².

Sur cette parcelle est édifiée une maison d'habitation d'une surface de 66 m² selon les informations enregistrées dans les données fiscales (MAJIC3), une cave de 20 m² et deux bâtiments de type hangar d'environ 121 m² et 134 m² selon les mesures effectuées à l'aide de l'outil cadastrale ICAD.

La maison est en mauvais état et inoccupée depuis plusieurs années. Elle se compose au rez-de-chaussée d'une entrée, d'un dégagement, d'un salon, d'une cuisine, de deux chambres, d'une salle d'eau et d'un wc, et à l'étage d'un salon et d'une chambre selon les informations enregistrées dans l'acte d'acquisition par l'EPFNA.

L'accès à la parcelle AY 133 peut s'effectuer par l'allée des Mignardises et par l'avenue Daniel Hedde.

Le bien a été estimé suivant attestation de propriété le 30/06/2010 à la valeur de 520 000,00 €.

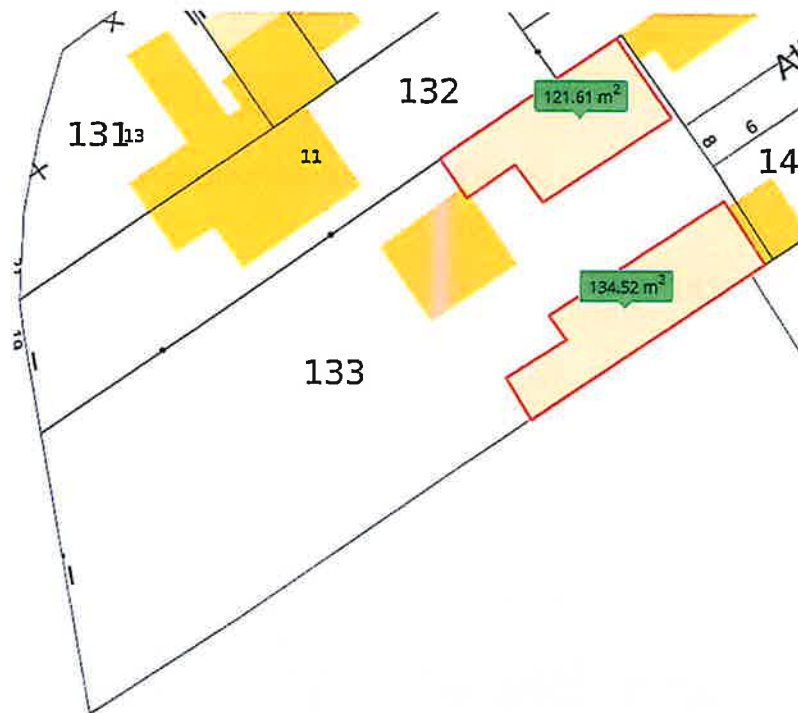
Il a fait l'objet de deux évaluations par le PED :

- la première (2018-17-306V0168) le 26/02/2018 pour une valeur vénale de 536 000,00 € ;
- et la seconde (2020-17306V0691) le 16/09/2020 pour une valeur vénale de 536 000,00 €.

4.5. Surfaces du bâti

La surface des bâtis est de 66 m² pour la maison d'habitation et d'environ 121 m² et 134 m² pour les hangars.

1A RECHERCHE D'UN LOCAL PAR UNE PARCELLE DE REF. OU D'ASSISE RLOC84						
LISTE DE LOCAUX						
COMMUNE: 306 ROYAN						
PARCELLE: AY 0133						
ADRESSE: 0008 ALL DES MIGNARDISES						
BATIMENT	ENTREE	NIVEAU	PORTE	NATURE DU LOCAL	SURFACE REELLE	N° INVARIANT
B	01	00	01001	MAISON	66 m ²	0101576 K
B	01	00	01002	CAVE	20 m ²	0562377 G



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien est la propriété de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine suivant acte d'acquisition du 22/09/2020 pour un prix de 400 000,00 €.

5.2. Conditions d'occupation

L'ensemble immobilier est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UAa: Secteur autour du marché central, de l'Avenue des Tilleuls et de la Rue des Ecoles. Emplacement réservé n° 7 (Bassin de rétention enterré).



MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

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 de la récupération foncière.

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 sur lequel les bâtis sont amenés à être démolis, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (12/2019 à 03/2023) de terrains de même nature dans un rayon d'1 km.

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	décembre-décembre	208,48	208,48	208,48	208,48
2020	janvier-décembre	412,00	412,00	404,10	419,89
2021	janvier-décembre	400,00	400,00	400,00	400,00
2022	janvier-décembre	334,93	334,93	326,68	343,18
Synthèse		350,39	371,59	208,48	419,89

Termes	Ref. Cadastres	Date mutation	Commune	Adresse	Prix total	Prix/m ²	Zonage PLUI
1	306//AB/596/597/594/595/	10/06/2020	ROYAN	BD BELLAMY	335 000,00	404,10	UE
2	306//AZ/727/726/729/728/	09/12/2022	ROYAN	RUE EUGENE FROMENTIN	180 000,00	326,68	UH
3	306//AX/891//	20/12/2019	ROYAN	RUE DU VIVIER	300 000,00	208,48	UH
4	306//AB/594//	10/06/2020	ROYAN	LOT ROBIN	380 000,00	419,89	UE
5	306//BM/650//	13/10/2021	ROYAN	L ENCLOSE DE LA BARREE	200 000,00	400,00	UD
6	306//CI/963//	18/03/2022	ROYAN	LA GRANDE PIECE	360 000,00	343,18	UI
Moyenne						350,39	

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 350,39 €/m², avec un prix minimum de 208,48 €/m², un prix maximum de 419,89 €/m² et un prix médian de 371,59 €/m².

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Les coûts de démolitions observés en Charente-Maritime sont les suivants :

- Démolition-désamiantage d'un bâtiment de 700 m² à Saint-Jean-d'Angély : 49 500,00 € soit 70,72 €/m² ; devis en date du 11/03/2019.
- Démolition-désamiantage d'un bâtiment de 2 200 m² à La Tremblade : 360 000,00 € soit 163,64 €/m² ; devis en date du 17/12/2021.
- Démolition-désamiantage d'un bâtiment de 703 m² à La Tremblade : 95 227,22 € soit 135,46 €/m² ; devis en date du 11/10/2021.

Soit un coût moyen de 123,28 €/m².

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

Le terme 3 de l'étude de marché n'est pas retenu en raison de sa valeur éloignée de celle des autres termes ; cet écart est dû à son ancienneté (20/12/2019).

Le terme 6 n'est pas retenu en raison de son zonage en zone d'activité.

Le prix moyen des termes retenus (1 – 2 – 4 et 5) est de 387,67 €/m².

Ce prix moyen est retenu pour le calcul de la valeur vénale de la parcelle AY 133.

La valeur vénale de la parcelle est estimée à :

- $1\,392\text{ m}^2 \times 387,67\text{ €/m}^2 = 539\,636,64\text{ €}$

De cette valeur il convient de déduire un coût de démolition des bâtis, considérant que cette opération revient à la charge de l'acquéreur.

Le coût du terme le plus récent est retenu soit : 163,64 €/m². Afin de tenir compte de l'augmentation constatée des coûts sur l'année 2022 et les 4 premiers mois de 2023, une majoration de 20 % est calculée, soit un coût estimé de $163,64\text{ €/m}^2 \times 1,2 = 196,37\text{ €/m}^2$ arrondi à 200,00 €/m².

Soit un coût total de démolition pour l'ensemble des bâtis de :

- $(66 + 121 + 134)\text{ m}^2 \times 200,00\text{ €/m}^2 = 64\,200,00\text{ €}$.

La valeur vénale de la parcelle AY 133 est estimée à :

- $539\,636,64 - 64\,200,00\text{ €} = 475\,436,64\text{ €}$ arrondi à **475 000,00 €**

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 **475 000,00 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 522 000,00 € (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.

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

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.

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

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 le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime par délégation,
Le Responsable du Pôle évaluation,

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

Frédéric DAGUE

MISE EN LIGNE LE 30-05-2023

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20230525-DCM23-082-DE
Date de télétransmission : 30/05/2023
Date de réception préfecture : 30/05/2023