

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME

ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

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

N° 24.010

L'an deux mille vingt-quatre, le 29 janvier, 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 23 janvier 2024

DATE D'AFFICHAGE

Le 23 janvier 2024

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

M. Charles BONNAVITA, M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Christine DELPECH-SOULET, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, 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, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

M. Philippe CAU représenté par M. Yannick PAVON

M. Gérard FILOCHE représenté par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE

Mme Océane FERNANDES représentée par M. Julien DURESSAY

ÉTAIENT ABSENTS EXCUSÉS : M. Thomas LAFARIE, M. Christophe PLASSARD

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 28

Nombre de votants : 31

Mme Madeline TANTIN a été élue secrétaire de séance.

OBJET : ALIÉNATION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION ZL N° 44,
APPARTENANT À LA VILLE DE ROYAN, SITUÉE LIEU-DIT "LA COMBE À
MERCIER" À LE CHAY (17600), AU PROFIT DE LA COMMUNE DE LE CHAY

RAPPORTEUR : M. LOUX

VOTE : UNANIMITÉ

La Ville de Royan est propriétaire d'une parcelle de terrain nu, cadastrée section ZL n° 44, située lieu-dit "la Combe à Mercier" dans la commune de Le Chay (17600).

Monsieur Thierry SAINTLOS, Maire de la commune de Le Chay, a fait part de son souhait d'acquérir cette parcelle localisée sur sa commune, d'une contenance de 15 200 m², en nature de bois-taillis, située en zone N du Plan local d'Urbanisme, pour y réaliser une bâche de réserve d'eau dans le cadre du Schéma de Défense Incendie.

Par un courrier du 7 avril 2023, le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime a estimé ce terrain à 3 700 €.

Par une délibération n° D23_10_12 du 26 octobre 2023, le Conseil Municipal de Le Chay a donné son accord pour l'acquisition de ce bien et a autorisé son Maire à effectuer toutes les formalités nécessaires à cette opération.

La promesse d'achat a été signée par Monsieur Thierry SAINTLOS, Maire de Le Chay, le 19 décembre 2023.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'aliéner au profit de la commune de Le Chay la parcelle précitée, au prix net global de 3 700 € (Trois mille sept cents euros) et d'autoriser Monsieur le Maire, ou Monsieur le Premier Adjoint agissant par délégation, à signer tout document se rapportant à cette opération et notamment l'acte de vente dont la rédaction sera confiée à Maître Philippe CAILLAUD, notaire de l'acquéreur, 8 rue Jules Ravet à Saujon.

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'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime, en date du 7 avril 2023,
- Vu la délibération n° D23_10_12 adoptée par le Conseil Municipal de la commune de Le Chay le 26 octobre 2023,
- Vu la promesse d'achat signée le 19 décembre 2023 par Monsieur Thierry SAINTLOS, Maire de la commune de Le Chay,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'aliéner au profit de la commune de Le Chay la parcelle cadastrée section ZL n° 44, d'une contenance de 15 200 m², située lieu-dit « La Combe à Mercier » à le Chay (17600), au prix net global de 3 700 € (Trois mille sept cents euros), dans le but d'y réaliser une bâche de réserve d'eau dans le cadre du Schéma de Défense Incendie ;
- de désigner Maître Philippe CAILLAUD, notaire de l'acquéreur, 8 rue Jules Ravet à Saujon, pour la rédaction de l'acte authentique, dont les frais sont à la charge de la commune de Le Chay ;
- 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,
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENGO

La secrétaire de séance,



Madeline TANTIN

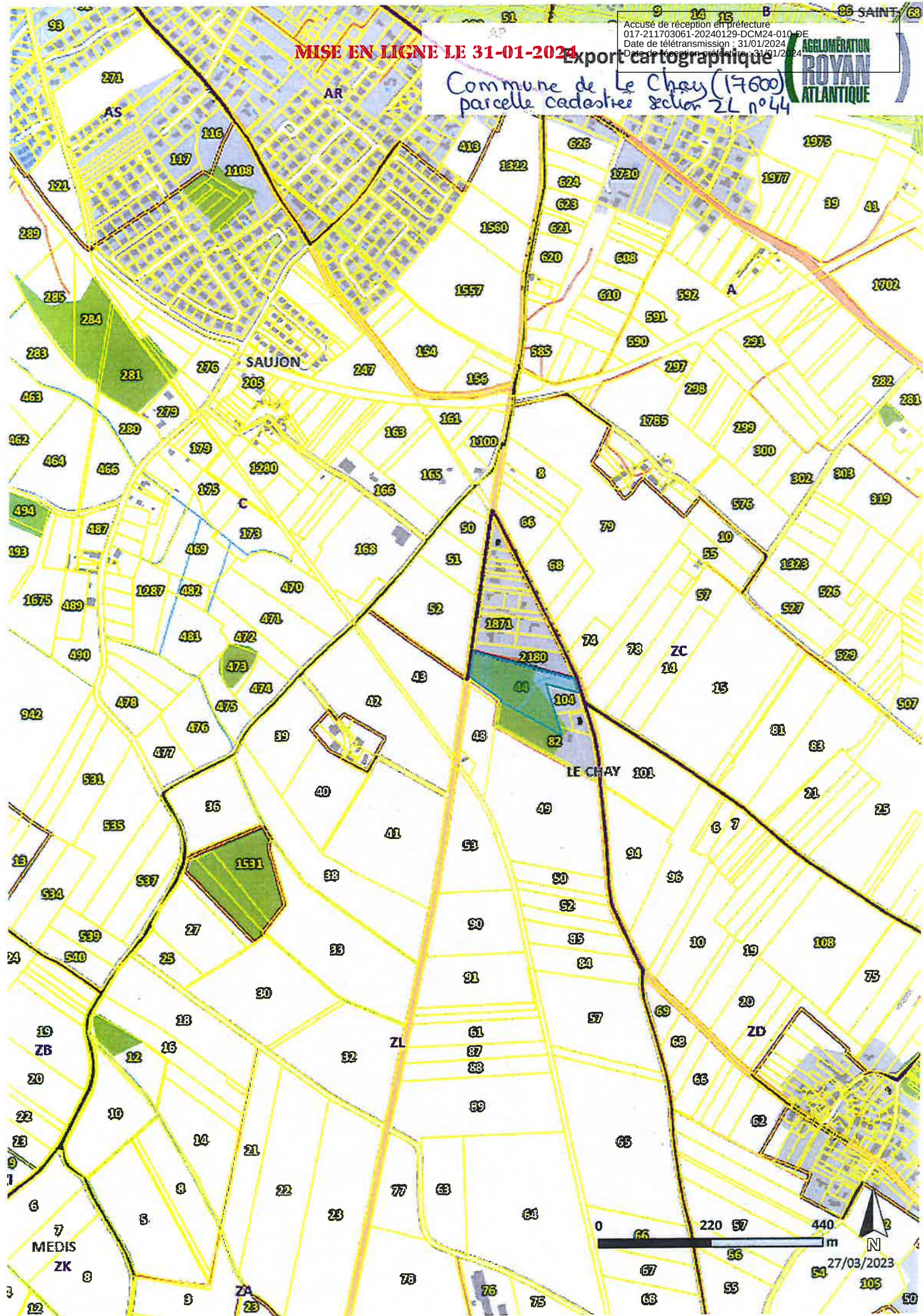
MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240129-DCM24-010-DE
Date de télétransmission : 31/01/2024
Date de mise en ligne : 31/01/2024

Export cartographique

Commune de Le Chay (17600)
parcelle cadastrée section 2L n°44

AGGLOMÉRATION
ROYAN
ATLANTIQUE



MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Report cartographique
Commune de Lechay (17600)
Parcelle cadastrée section ZL n°44

Accuse de réception en préfecture
017-211703061-20240129-DCM24-010-DE
Date de télétransmission : 31/01/2024
Date de dépôt en préfecture : 31/01/2024

AGGLOMÉRATION
ROYAN
ATLANTIQUE



MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240129-DCM24-010-DE
Date de télétransmission : 31/01/2024
Date de réception préfecture : 31/01/2024 7302 - SD



[Signature]



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 07/04/2023

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

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 : 12000317

Réf OSE : 2023-17097-25991

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 :

La Combe à Mercier

17 600 LE CHAY

Valeur :

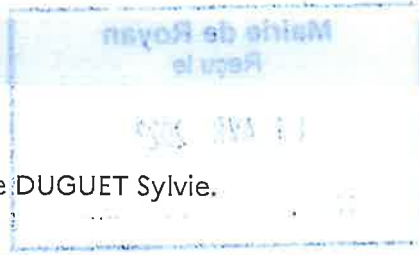
3 700,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de Y %

(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 :	03/04/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/04/2023

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

Cession d'une parcelle boisée au profit de la commune de Le Chay pour la réalisation d'une bache de réserve d'eau dans le cadre du Schéma de Défense Incendie

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

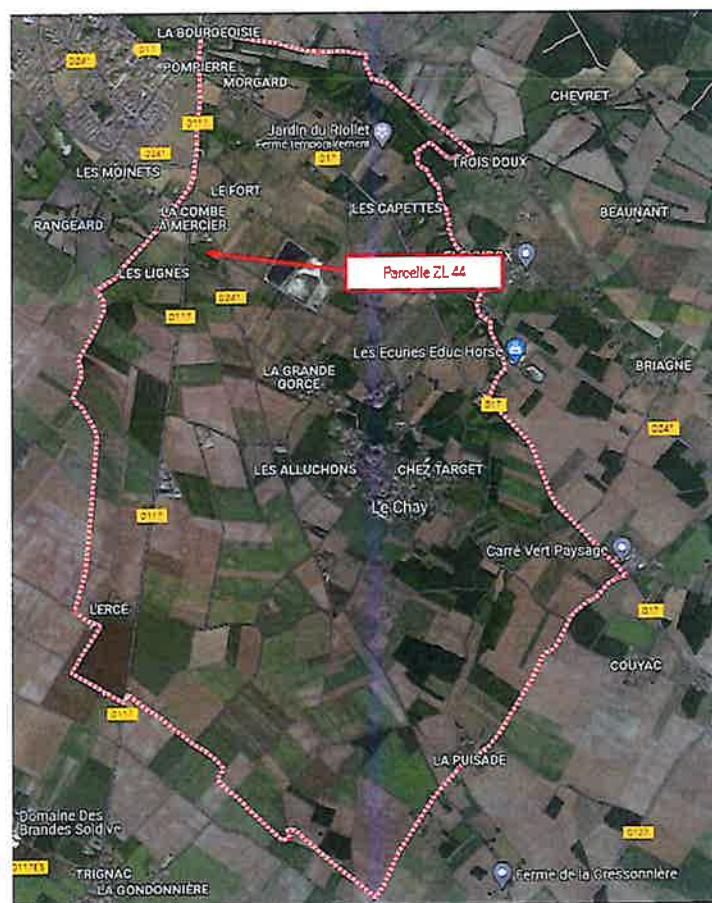
4.1. Situation générale

Le Chay est une commune du Sud-Ouest de la France située dans le département de la Charente-Maritime. Le Chay appartient à la sphère d'influence urbaine de Royan.



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

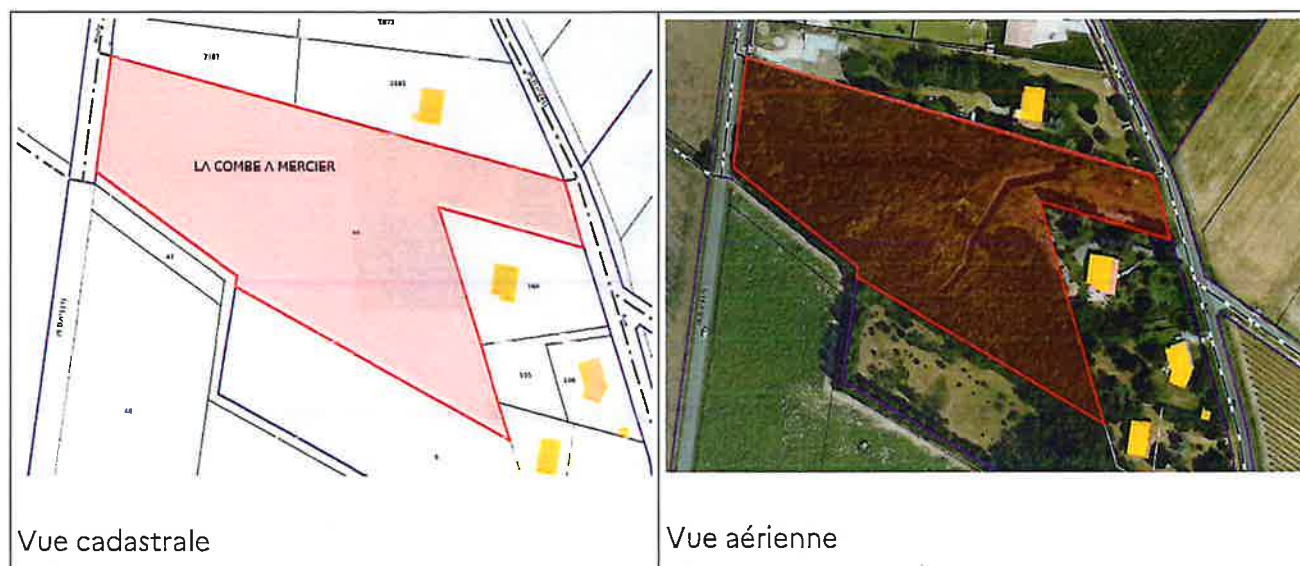
La parcelle à évaluer est située au Nord-Est de la commune à proximité du lieu-dit La Combe à Mercier.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
LE CHAY	ZL 44	La Combe à Mercier	15 200 m ²	Terrain
TOTAL			15 200 m ²	



4.4. Descriptif

La parcelle ZL 44 est en nature de Bois-Taillis ; elle se situe entre la D 117 et la D 241.

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 de transfert en date du 23/07/2012 pour un montant de 0,00 € de la Compagnie des Eaux de Royan.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone N : Zone naturelle. Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.



6.2. Date de référence et règles applicables

PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 06/12/2018.

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 Bois-Taillis, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (02/2021 à 02/2023) de biens de même nature présentant des superficies entre 1 000 m² et 30 000 m² dans un rayon de 5 km.



Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	mars-décembre	0,27	0,19	0,13	0,50
2022	janvier-décembre	0,20	0,20	0,18	0,21
Synthèse		0,24	0,19	0,13	0,50

Termes	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
1	119//A/390//ZE/101/A/382/D/730/	CORME-ECLUSE	LES FROGERS	10/11/2022	1 693	300,00	0,18
2	232//E/631//	MEURSAC	BOIS DE VERNET	23/07/2021	5 164	2 600,00	0,50
3	232//E/326//	MEURSAC	LA GASCONNERIE	08/11/2021	2 650	500,00	0,19
4	232//E/807/315/	MEURSAC	LA GASCONNERIE	24/10/2022	1 683	350,00	0,21
5	393//H/1335/1367/1270/1313/1329/1376/458/	SAINT-ROMAIN-DE-BENET	BOIS DE FAUSSECAILLE	06/05/2021	10 906	1 400,00	0,13

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 0,24 €/m², avec un prix minimum de 0,13 €/m², un prix maximum de 0,50 €/m² et un prix médian de 0,19 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Pour information l'évaluation 2019-17-097V1253 en date du 02/12/2019 indiquait une valeur vénale pour la parcelle ZL 44 de 6 000,00 €.

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est retenu pour le calcul de la valeur vénale de la parcelle ZL 44.

La valeur vénale de la parcelle ZL 44 est estimée à :

$$15\,200\text{ m}^2 \times 0,24\text{ €/m}^2 = 3\,648,00\text{ € arrondi à }3\,700,00\text{ €}$$

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 **3 700,00 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 3 500,00 € (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 24 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.

MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240129-DCM24-010-DE
Date de télétransmission : 31/01/2024
Date de réception préfecture : 31/01/2024

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime par délégation,



Christophe RANGER

Inspecteur des Finances Publiques - Evalueur

MAIRIE
DE
LE CHAY

DÉLIBÉRATION
séance du 26 octobre 2023

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni le **jeudi 26 octobre 2023 à 20h30** en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. Thierry SAINTLOS, Maire de Le Chay.

Nombre de Conseillers :
en exercice :14
présents :08
volants :11
pouvoirs :03

Date de convocation :
20 octobre 2023

Présents : M SAINTLOS Thierry, Maire, M. MALISSEN Jean-Claude, M. REMBERT Cyril, Adjoints, Mme CORBINEAU Véronique, Mme ENARD Christine, Mme FAURE Frédérique, Mme HOLLFOTH Sandrine, M. GAUVRIT Christian.

Absents excusés : Mme GAUTIER Violette donne pouvoir à M. MALISSEN Jean-Claude, Mme GUERIN Nathalie, M. BERTHELOT Patrick donne pouvoir à Mme Christine ENARD, M. GIRAUD Laurent, M. LANSADÉ Christophe, M. SCOTTO René donne pouvoir à M. SAINTLOS Thierry.

Secrétaire de séance : Mme ENARD Christine

Délibération n°D23_10_12

Objet :

Acquisition de la parcelle appartenant à la ville de Royan située lieu-dit « La Combe à Mercier » par la commune

ACQUISITION DE LA PARCELLE APPARTENANT A LA VILLE DE ROYAN, SITUÉE LIEU-DIT « LA COMBE A MERCIER » PAR LA COMMUNE

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal de la nécessité d'acquérir une parcelle de terrain située lieu-dit « La Combe à Mercier » appartenant à la Ville de Royan. Ladite parcelle a été estimée 3 700 € selon le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime. Monsieur le Maire de Royan propose de vendre ce terrain au prix du Domaine.

Monsieur le Maire précise également qu'après consultation du notaire le coût des frais d'acte peut être estimé à environ 900 €.

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal,
A l'unanimité

Vote du Conseil Municipal :
pour :11
contre :00
abstention :00

Certifié exécutoire :
Reçu en S/Préfecture
de Saintes, le 13/11/2023
Affiché en Mairie de Le Chay,
le 13/11/2023

- donne son accord pour l'achat de cette parcelle à la Ville de Royan pour un montant de 3 700 €,
- prend à sa charge les frais et honoraires du notaire chargé de la régularisation de la vente,
- autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les formalités nécessaires à cette acquisition.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN MAIRIE, les jour, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures
Pour extrait conforme
Le Maire, Thierry SAINTLOS.

AR Prefecture

017-211700976-20231026-D23_10_12-DE
Reçu le 14/11/2023



MISE EN LIGNE LE 31-01-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240129-DCM24-010-DE
Date de télétransmission : 31/01/2024
Date de réception préfecture : 31/01/2024

PROMESSE D'ACHAT

Je soussigné,

Nom : SAINTLOS

Prénom : Thierry

Agissant en ma qualité de maire de la Commune de LE CHAY (17600), dont le siège social est situé dans sa mairie, 2 rue Saint-Martin,

Dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2023.

Promets et m'oblige à acquérir à l'amiable la parcelle cadastrée ZL n° 44 appartenant à la Ville de Royan, d'une contenance de 15 200 m², située lieu-dit « la Combe à Mercier » à LE CHAY (17600), sous les charges et conditions ordinaires, moyennant le prix net de 3 700 € (Trois mille sept cents Euros).

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

La Commune de LE CHAY s'engage :

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 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 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.

Fait à LE CHAY, le 19 décembre 2023
Pour la commune de LE CHAY,
(1) et (2)

Le Maire,
T. SAINTLOS



COORDONNEES DU NOTAIRE:

..... Maître Philippe CAILLAUD, 8 rue Jules RAVET 17600 Royan
.....

- (1) - Indiquer les noms, prénom et qualité du promettant.
(2) La mention « lu et approuvé pour la somme de Trois mille sept cents euros » (en toutes lettres) doit être écrite de la main du promettant avant la signature.

SAINTLOS THIERRY Pascal
Maire de la Commune -
LE CHAY.

lu et approuvé pour la somme de trois mille sept cents euros.

