
ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 24.131

L'an deux mille vingt-quatre, le 25 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 19 juin 2024

DATE D'AFFICHAGE

Le 19 juin 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, 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. Charles BONNAVITA, M. Jean-Luc CHAPOULIE, 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, Mme Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Raynald RIMBAULT, M. Thierry ROGISTER, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Dominique BERGEROT
M. Denis MOALLIC représenté par M. Philippe CAU
Mme Madeline TANTIN représentée par Mme Éliane CIRAUD-LANOUE
M. Gilbert THULEAU représenté par M. Raynald RIMBAULT
Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par M. Bruno JARROIR
M. Christophe PLASSARD représenté par M. Thomas LAFARIE

ÉTAIT ABSENTES EXCUSÉES : Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Marie-Pierre QUENTIN

Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 25
Nombre d'absentes excusées : 2
Nombre de votants : 31

Mme Françoise LARRIEU a été élue secrétaire de séance.

OBJET : ALIÉNATION DE LA PARCELLE CADASTRÉE SECTION AV N° 874 SITUÉE 10 AVENUE ALIÉNOR D'AQUITAINE À ROYAN AU PROFIT DE MONSIEUR CLÉMENT BOUCHERIT

RAPPORTEUR : M. LOUX

VOTE : UNANIMITÉ

Par un courrier en date du 19 octobre 2022, Monsieur Clément BOUCHERIT propriétaire de la parcelle cadastrée section AV N° 322, située 10 avenue Aliénor d'Aquitaine à Royan, a fait part de son souhait d'acquérir une emprise d'environ 15 m² située sur le domaine public, au droit de sa propriété, de manière à ce que l'alignement de leur propriété sur l'avenue soit identique à celui des parcelles voisines.

Le cabinet de géomètre DEVOUGE a établi un plan de division le 20 juin 2023 et a détaché la parcelle cadastrée section AV n° 874, d'une contenance de 15 m², correspondant à l'emprise que Monsieur Clément BOUCHERIT envisage d'acquérir.

Par des délibérations n° 24.068 et n° 24.069 du 4 avril 2024, le Conseil Municipal a approuvé la désaffectation et le déclassement de cette parcelle. Celle-ci fait désormais partie du domaine privé de la collectivité.

Dès lors, les règles de domanialité publique, notamment l'inaliénabilité, ne s'appliquent plus.

Monsieur Clément BOUCHERIT a fait parvenir à la Ville, le 11 juin dernier, une promesse d'achat de la parcelle cadastrée section AV n° 874, pour un montant de 2 000 € (deux mille euros).

Ce prix peut être accepté par la commune, compte tenu de l'avis émis le 23 mars 2024 par le Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Charente-Maritime.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver l'aliénation de la parcelle cadastrée section AV n° 874 au profit de Monsieur Clément BOUCHERIT ou à toute personne morale se substituant à lui, moyennant le prix global de de 2 000 € (Deux 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 opération.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2241-1 et suivants,
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L.2141-1 et suivants,
- Vu les délibérations relatives à la désaffectation et au déclassement de la parcelle cadastrée section AV n° 874, située 10 avenue Aliénor d'Aquitaine à Royan,
- Vu la promesse d'achat signée le 31 mai 2024 par Monsieur Clément BOUCHERIT,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- d'aliéner au profit de Monsieur Clément BOUCHERIT, ou à toute personne morale se substituant à lui, la parcelle cadastrée section AV n° 874, située au droit de sa propriété, 10 avenue Aliénor d'Aquitaine à Royan, d'une contenance de 15 m², au prix global de 2 000 € (deux mille euros) ;
- de désigner Maître Edouard BRODIEZ, Notaire de l'acquéreur, 48 avenue de la République LES ANDELYS (27700), pour la rédaction de l'acte de vente, dont les frais sont à la charge de l'acquéreur ;
- 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

La secrétaire de séance,



Françoise LARRIEU

~~MISE EN LIGNE LE 27-06-2024~~

PROMESSE D'ACHAT

Je soussigné..... BOUCHERIT Clément
Demeurant 3 rue Cardinal Leot à BORDEAUX 33000
Né le 30/01/86 à PARIS 12

Promets et m'oblige à acquérir à l'amiable la parcelle cadastrée section AV n° 874, située 10 avenue Aliénor d'Aquitaine à ROYAN (17200), d'une contenance de 15 m², appartenant à la Ville de Royan.

La présente cession est consentie et acceptée, moyennant le prix net de **2 000 € (deux mille euros)**, sous les charges et conditions ordinaires suivantes, que chacune des parties s'engage respectivement à accomplir :

Monsieur Clément BOUCHERIT 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 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 le terrain, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la Ville de Royan 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 Monsieur Clément BOUCHERIT 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 assujéti, 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, notamment concernant la servitude de passage ENEDIS (délibération n° 24.011 du 24 janvier 2024, annexé à la présente).
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 la régularisation des présentes par un acte de vente.
4. A prendre à sa charge les frais de bornage et de division du terrain.

Fait à..... Cogez le 31/05/24
(¹) Signature
lu et approuvé pour la somme de deux mille euros (2000 €)

COORDONNEES DU NOTAIRE: M^e Edouard BRODIER, notaire aux ANDELYS

(¹)La mention « lu et approuvé pour la somme de 2 000 Euros » (en toutes lettres) doit être écrite de la main du promettant avant la signature.

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-131-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 29/03/2024

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@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe RANGER

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

Téléphone : 05 46 50 44 69

Portable : 06 22 98 30 98

Monsieur le Maire de ROYAN

Réf DS : 16804158

Réf OSE : 2024-17306-20002

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 :

10, Avenue Aliénor d'Aquitaine

17 200 ROYAN

Valeur :

1 700,00 €, 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 :	13/03/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/03/2024

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"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> 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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une parcelle au propriétaire riverain, après la désaffectation et le déclassement du domaine public, pour alignement aux propriétés voisines.

Le consultant n'a pas mentionné de prix envisagé.

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

MISE EN LIGNE LE 27-06-2024

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 Sud-Est de la commune de Royan.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
ROYAN	AV 874	10, Avenue Aliénor d'Aquitaine	15 m ²	Terrain
TOTAL			15 m ²	



Vue cadastrale



Vue aérienne

4.4. Descriptif

L'emprise à céder est en nature de trottoir.

4.5. Surfaces du bâti

Néant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle à évaluer est la propriété de la commune de Royan.

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est estimée libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UH : Zone d'extension de la commune, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne entre le centre-ville et le pavillonnaire périphérique.



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 de terrain de petite superficie, l'étude de marché a porté sur des cessions récentes (02/2021 à 02/2024) de terrains de 1 à 400 m².

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	février-décembre	64,81	64,81	64,81	64,81
2022	janvier-décembre	78,50	78,50	57,00	100,00
2023	janvier-décembre	142,51	142,51	118,34	166,67
Synthèse		101,36	100,00	57,00	166,67

Termes	Ref. Cadastriales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature du bien	Zonage PLU
1	306//AP/527//	ROYAN	RTE DE MAISONFORT	24/01/2022	15	855,00	57,00	Une parcelle de terrain	UG
2	306//AP/435/437/433//	ROYAN	RTE DE MAISONFORT	30/06/2023	18	3 000,00	166,67	Diverses parcelles	UE
3	306//AV/855//	ROYAN	BD DE LA MARNE	16/05/2023	338	40 000,00	118,34	Une parcelle de terrain à bâtir viabilisée	UH
4	306//AV/865//	ROYAN	RUE PETRUS RIDEAU	26/10/2022	44	4 400,00	100,00	Une parcelle de terrain	UD
5	306//AV/229//	ROYAN	RUE ROGER ET EMMA BOLLEAU	28/07/2021	108	7 000,00	64,81	Un terrain constructible	UD

Le prix moyen des termes issus de l'étude de marché est de 101,36 €/m², avec un prix minimum de 57,00 €/m², un prix maximum de 166,67 €/m² et un prix médian de 100,00 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

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

S'agissant d'une emprise à céder présentant une faible superficie (15 m²), la valeur moyenne des termes 1 et 2 présentant des contenances similaires à la parcelle AV 874 est retenue, soit **111,83 €/m²**.

Bien qu'il s'agisse d'une emprise en nature de trottoir et d'une faible superficie, elle permet à l'acquéreur un agrandissement de sa surface de terrain à bâtir ; pour cette raison il n'est pas pratiqué d'abattement d'autant que les termes retenus (15 m² et 18 m²) présentent des superficies proches de la parcelle AV 874.

La valeur vénale de la parcelle AV 874 est estimée à :

$$15 \text{ m}^2 \times 111,83 \text{ €/m}^2 = 1 677,45 \text{ € arrondi à } \mathbf{1 700,00 \text{ €}}$$

Pour information : la parcelle a été évaluée le 20/12/2022 (2022-17306-91313) à la valeur vénale de 1 200,00 €.

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 **1 700,00 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 500,00 € (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 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.

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 27-06-2024

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20240625-DCM24-131-DE
Date de télétransmission : 27/06/2024
Date de réception préfecture : 27/06/2024

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



Christophe RANGER
Inspecteur des Finances Publiques - Evalueur