

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DES SABLES D'OLONNE

Extrait du registre  
des délibérations du Conseil Municipal  
du 5 décembre 2022

-----  
**DELIBERATION N° 28**

**OBJET : LOTISSEMENT LES BISQUINES - CESSION DE TERRAINS POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS BRS**

L'an deux mille vingt deux, le cinq décembre à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal des Sables d'Olonne se sont réunis Salle du conseil de la Mairie annexe de la Jarrie, sise 4 rue des Sables aux Sables d'Olonne, suite à la convocation accompagnée d'une note de synthèse adressée le six décembre deux mille vingt-deux (en application des dispositions des articles L.2121-12 et L.2121-13 du Code Général des Collectivité Territoriales).

**PRESENTS** : BARRETEAU Jacques, BAUDUIN Michel, BLANCHARD Alain, BOURGET Anthony, BRANDET Claire, BRICARD Guy, BRULARD Elise, CASSES Jean-Eudes, CHENECHAUD Nicolas, CHEREAU Donatien, COMPARAT Annie, COTTENCEAU Karine, HELLIOT-ROUILLARD Françoise, DELPIERRE Christine, DEVOIR Robert, GINO Corine, GUAY Frédérique, HECHT Gérard, JEGU Didier, LADERRIERE Sophie, LAINE Maryse, LOPEZ Sophie, MAESTRIPIERI Dominique, MAUREL Mauricette, MOREAU Yannick, PARISSET Lionel, PECHÉUL Armel, PERON Loïc, PINEAU Florence, POTTIER Caroline, RIVALLAND Bruno, ROUMANEIX Nadine, ROUSSEAU Lucette, ROZO-LUCAS Orlane, SIX Jean-Yves, VRAIN Isabelle, VRIGNON Francine, YOU Michel, MEZIERE Alexandre, DAVESNE Daniel.

**ABSENTS EXCUSES** : DEJEAN Jean-François donne pouvoir à LADERRIERE Sophie, HORDENNEAU Dominique donne pouvoir à LAINE Maryse, MONGELLAZ Gérard donne pouvoir à PECHÉUL Armel.

**ABSENTS** : CHAPALAIN Jean-Pierre, HERBRETEAU Jennifer.

-----  
En application des dispositions de l'article L.2121-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Michel YOU a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

-----  
Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45

Nombre de présents : 40

Nombre de votants : 43

Extrait du registre  
des délibérations du Conseil Municipal  
du 5 décembre 2022

-----  
**DELIBERATION N° 28**

**OBJET : LOTISSEMENT LES BISQUINES - CESSION DE TERRAINS POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS BRS**

Afin de favoriser l'accès au logement et à la propriété dans un contexte tendu, la Ville a recours au dispositif de Bail Réel Solidaire (BRS).

Ce dispositif permet à de jeunes primo-accédants de devenir propriétaires de leur maison, tandis que l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) conserve la propriété foncière. Le ménage devient ainsi propriétaire de son logement mais reste locataire de son terrain via un bail de longue durée (18 à 99 ans) renouvelable à chaque vente. Aussi, pour garantir le caractère abordable de ce mécanisme, chaque ménage successif devra respecter un plafond de ressources.

Dans cette optique, la Ville a noué un partenariat avec Vendée Foncier Solidaire, groupement d'intérêt public fondé par le Département de la Vendée et l'Établissement Public Foncier de Vendée.

La Ville souhaite favoriser ce dispositif dans le lotissement « Les Bisquines » en vue de la réalisation de 5 logements (1 T3, 3 T4 et 1 T5) dédiés au BRS au prix total de 100 000,00 € HT soit 20 000,00 € HT par lot eu égard à l'objet social de l'opération et conformément à l'avis du Domaine.

Les lots concernés, qu'il convient de céder à Vendée Foncier Solidaire sont les suivants : 2 (402 m<sup>2</sup>), 12 (374 m<sup>2</sup>), 17 (399 m<sup>2</sup>), 20 (454 m<sup>2</sup>) et 25 (279 m<sup>2</sup>) cadastrés 194 060 AT 498-538 / 519 / 526-492 / 506-481 / 536-506-537

Il est précisé que l'acte authentique à intervenir sera établi par un notaire et que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

\* \* \*

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,*

*Vu le Code de l'Urbanisme,*

*Vu l'avis domanial référencé 2022-85194-64012 en date du 11 octobre 2022,*

\* \* \*

*Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 22 novembre 2022,*

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :**

- **DE CÉDER** les lots 2, 12, 17, 20 et 25 du lotissement « Les Bisquines » d'une contenance totale de 1 908 m<sup>2</sup> auprès de Vendée Foncier Solidaire en vue de la réalisation de cinq habitations dédiées au BRS et pour un prix total de 100 000,00 € HT soit 20 000,00 € HT par lot,
- **DE PRÉCISER** que l'acte authentique à intervenir sera établi par notaire et que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié à intervenir ainsi que toutes les pièces se rapportant à ladite cession.

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne  
Les jour, mois et an susdits  
Pour extrait conforme

**Yannick MOREAU**



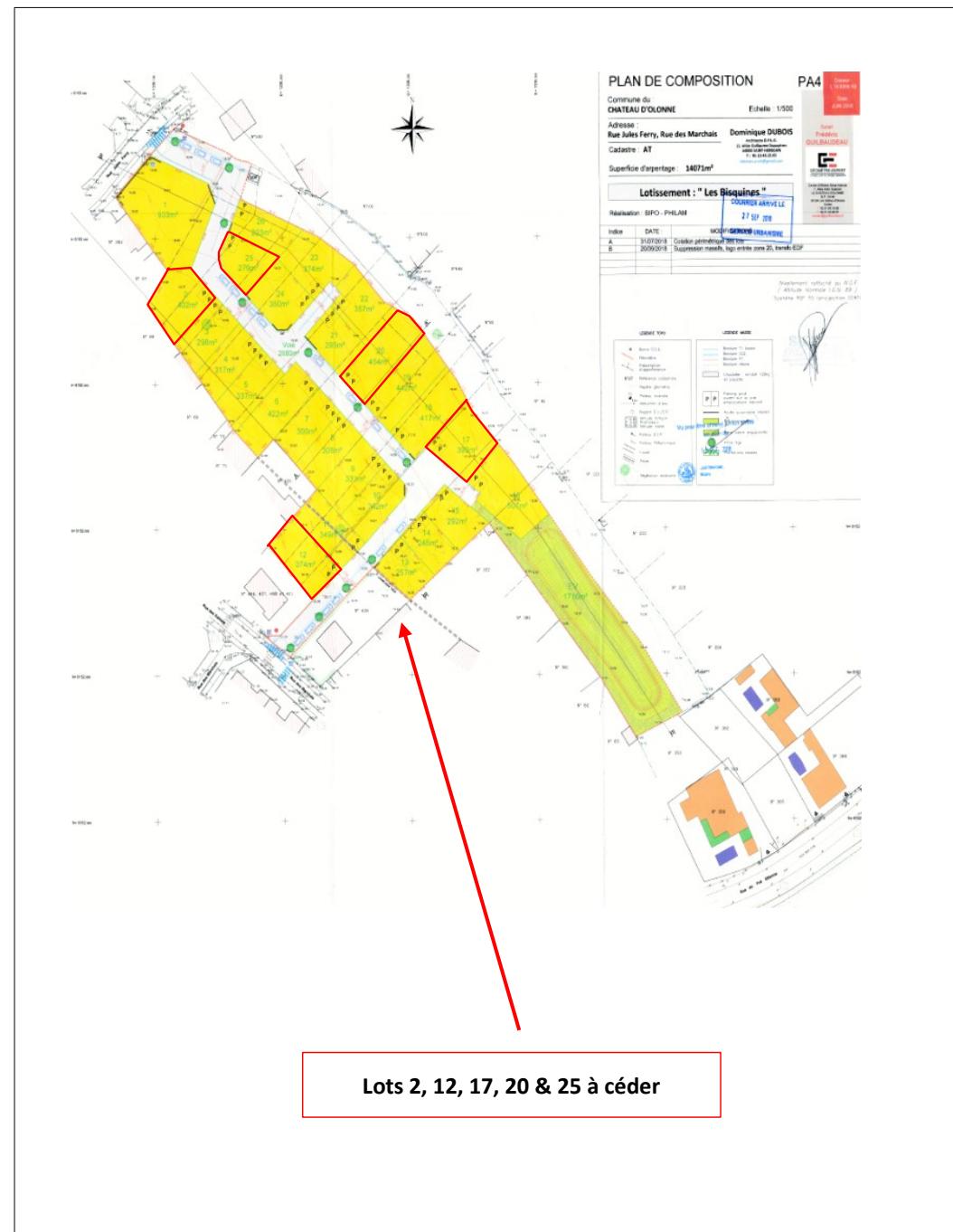
Signé par : Yannick MOREAU  
Date : 08/12/2022  
Qualité : Maire des Sables d'Olonne

**Maire des Sables d'Olonne**

*Nb : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil municipal dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :*

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

ANNEXE – CESSION 5 LOTS – BRS – LES BISQUINES – VENDEE FONCIER SOLIDAIRE





**Direction régionale des Finances publiques des Pays de la Loire et du département de Loire-Atlantique**

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503  
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laurence BLANC

téléphone : 02 40 20 75 82/06 85 11 61 78  
courriel : laurence.blanc@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 3926875  
Réf. OSE : 2021-85194-20356

Le 12/05/2021

*La Directrice régionale des Finances publiques à*

*Monsieur le Maire  
des Sables d'Olonne  
Mairie  
CS 21842  
21 Place du Poilu de France  
85118 Les Sables d'Olonne cedex*

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*Désignation du bien :* Terrain à bâtir

*Adresse du bien :* Le fonds des sablais – 85180 Les Sables d'Olonne

*Valeur vénale :* 348,00 € HT/m<sup>2</sup> de terrain à bâtir

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écartier de cette valeur.*

## **1 – SERVICE CONSULTANT**

- Consultant : La commune des Sables d'Olonne
- Affaire suivie par : Monsieur Thibault LE CADRE

## **2 – DATE**

- de consultation : le 22/03/2021
- de réception : le 22/03/2021
- de visite : /
- de renseignements complémentaires : le 20/04/2021
- de dossier en état : le 12/05/2021

## **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

La commune est propriétaire des lots n° 2 (402 m<sup>2</sup>) et n°12 (374 m<sup>2</sup>) dans le lotissement "Les Bisquines" destinés à recevoir des logements locatifs sociaux. La ville souhaite les céder à un bailleur social en vue de la réalisation sur le lot n° 2 de deux logements locatifs aidés (T2) en rez-de-chaussée et sur le lot n° 12 de 3 logements locatifs aidés (T3) en R+1.

La commune souhaite connaître la valeur vénale des deux lots.

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrales : Sur le territoire de la commune des Sables d'Olonne, les parcelles cadastrées comme suivant :

| Références cadastrales | Adresse                      | Superficie (ha a ca) |
|------------------------|------------------------------|----------------------|
| 060 AT 498             | 104 rue Jules Ferry -Château | 00 02 04             |
| 060 AT 519             | 1 rue du fonds Sablais       | 00 03 74             |
| 060 AT 538             | Le fond des Sablais          | 00 01 98             |
| Total                  |                              | 00 07 76             |

Description du bien : Il s'agit de deux terrains à bâtir viabilisés situés dans le lotissement dénommé « Les Bisquines ».

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom du propriétaire : La commune des Sables d'Olonne est propriétaire des parcelles en cause.

Situation d'occupation : Les parcelles sont considérées libres à la vente.

## 6 – URBANISME – RÉSEAUX

Les parcelles sont situées en zone AU, secteur 1AU, secteur 1AUc, au plan local d'urbanisme de l'ancienne commune du Château d'Olonne approuvé le 27/02/2008 modifié le 27/04/2011, le 29/05/2012, le 26/02/2013, le 28/01/2014, le 23/02/2015 puis le 26/10/2015.

Aux termes du règlement, « *La zone AU correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Il existe deux types de zones AU sur la commune :

- Les **secteurs de type 1AU** sont des secteurs destinés à être urbanisés à court terme. Leur aménagement doit s'effectuer sous forme d'une opération d'ensemble et respecter les orientations d'aménagement définies dans le PLU.

(...).

Les secteurs de type 1AU sont les suivants :

- Les **secteurs 1AUb et 1AUc** destinés à l'habitat avec des règles de densité et de hauteur différentes.

(...).

## 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

/

## 8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Le prix de cession des parcelles situées dans le lotissement « Les Bisquines » s'établit à 445,00 € TTC/m<sup>2</sup>, soit de l'ordre de 348 € HT/m<sup>2</sup>.

La valeur vénale des parcelles est de l'ordre de :

| Références cadastrales | Adresse                     | Superficie (ha a ca) | Valeur vénale HT (€) |
|------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| 060 AT 498             | 104 rue Jules Ferry-Château | 00 02 04             | 70 992,00            |
| 060 AT 519             | 1 rue du fonds sablais      | 00 03 74             | 130 152,00           |
| 060 AT 538             | Le fond des Sablais         | 00 01 98             | 68 904,00            |
| Total                  |                             | 00 07 76             | 270 048,00           |

Cela étant, le coût d'acquisition de terrain à bâtir par les organismes sociaux en vue de la réalisation de logements à usage locatif social est compris entre 19 000 € et 25 000 € HT par logement sur le territoire de la commune des Sables d'Olonne.

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

**Le présent avis est valable un an.**

## **10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques  
et par délégation,



Laurence BLANC  
Inspectrice des Finances publiques