

—
DEPARTEMENT DE LA VENDEE
—

VILLE DES SABLES D'OLONNE

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

DELIBERATION N° 29

OBJET : ACQUISITION D'UN BIEN SIS 7 ET 9 RUE D'OLONNE POUR LA RÉALISATION D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL

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 Donatienn, COMPARAT Annie, COTTENCEAU Karine, HELLIOT-ROUILLARD Françoise, DELPIERRE Christine, DEVOIR Robert, GINO Corine, GUAY Frédérique, HECHT Gérard, JEGU Didier, LADERRIERE Sophie, LAINÉ 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 LAINÉ 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

DELIBERATION N° 29

OBJET : ACQUISITION D'UN BIEN SIS 7 ET 9 RUE D'OLONNE POUR LA RÉALISATION D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL

La Ville mène depuis plusieurs années un programme de réaménagement du centre du Château d'Olonne. Ainsi, après le réaménagement de la place principale en cœur de ville, la construction de l'hôtel de ville et enfin la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Centre ville 3 » comprise entre la rue Séraphin Buton et la salle omnisports, la Ville poursuit la revitalisation et la dynamisation du centre bourg. Elle a identifié les terrains situés en face la mairie annexe du Château d'Olonne pour y réaliser une opération urbaine qui devra permettre la réalisation d'un programme à vocation d'habitat avec pour objectifs principaux :

- **Produire des logements à destination des familles et des primo-accédants.** Il n'est pas envisagé de créer des commerces ou des services pour ne pas disperser l'offre actuelle localisée en amont de la rue Séraphin Buton
- **Créer une liaison piétonne** entre la rue Séraphin Buton et la rue d'Olonne
- **Intégrer qualitativement le projet** avec une vigilance particulière sur le traitement du front bâti le long de la rue Séraphin Buton
- **Concevoir une unité du style architectural** dans le cadre d'un projet d'ensemble. Il est envisagé un programme de logements intermédiaire (R+1) et des maisons groupées de type balnéaire, "esprit village de vacances".

Le site de 7 395 m² est actuellement occupé par des terrains nus, un parking de 36 places de stationnements publics d'une superficie de 1 250 m², des maisons anciennes et une copropriété.

6 508 m² sont déjà propriété de la Ville. Elle a obtenu l'accord des consorts BOURGET propriétaires d'une maison individuelle et d'un terrain nu cadastré 194 060 BO 177, 178 et 179 d'une contenance totale de 600 m² situés dans le périmètre du projet pour un achat au prix de 462 000,00 € HT soit 10 % au-dessus de l'évaluation du Domaine.

Par cet achat, la Ville s'assure de la maîtrise quasi complète du foncier nécessaire à la bonne réalisation du projet.

* * *

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 du Domaine référencé 2022-85194-19308 en date du 09 juin 2022,

* * *

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

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

- **D'ACQUÉRIR** auprès des consorts BOURGET les parcelles cadastrées 194 060 BO 177, 178 et 179 situées 7 et 9 rue d'Olonne d'une surface de 600 m² au prix de 462 000 €,
- **DE PRÉCISER** que l'acte sera établi par notaire et que les frais d'acte seront à la charge de la Ville,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié et toutes les pièces se rapportant à ladite acquisition,
- **D'INSCRIRE** les crédits correspondants au budget communal.

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne

Les jour, mois et an susdits

Pour extrait conforme

Yannick MOREAU



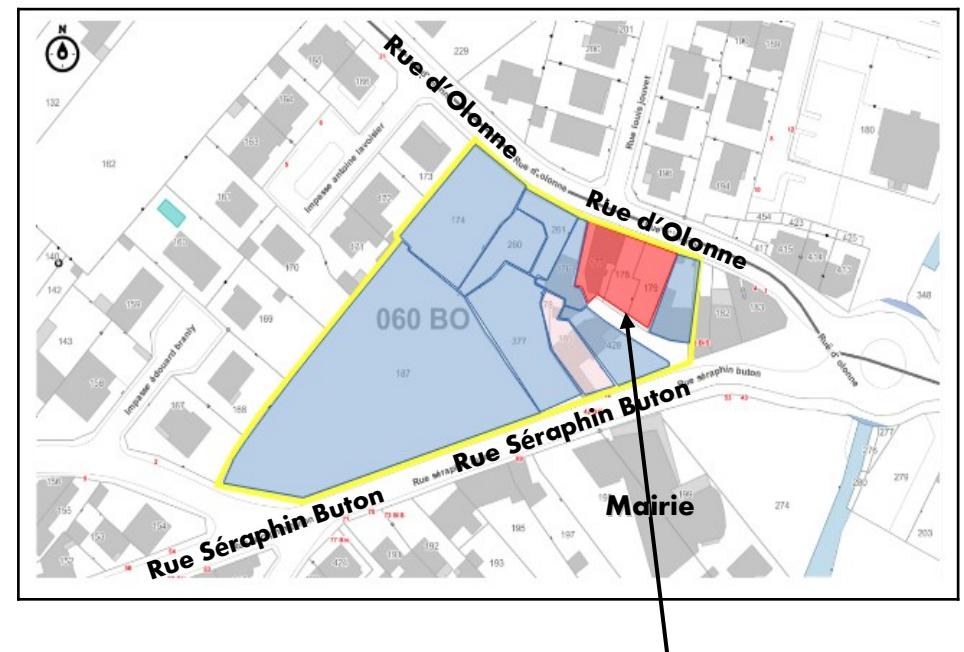
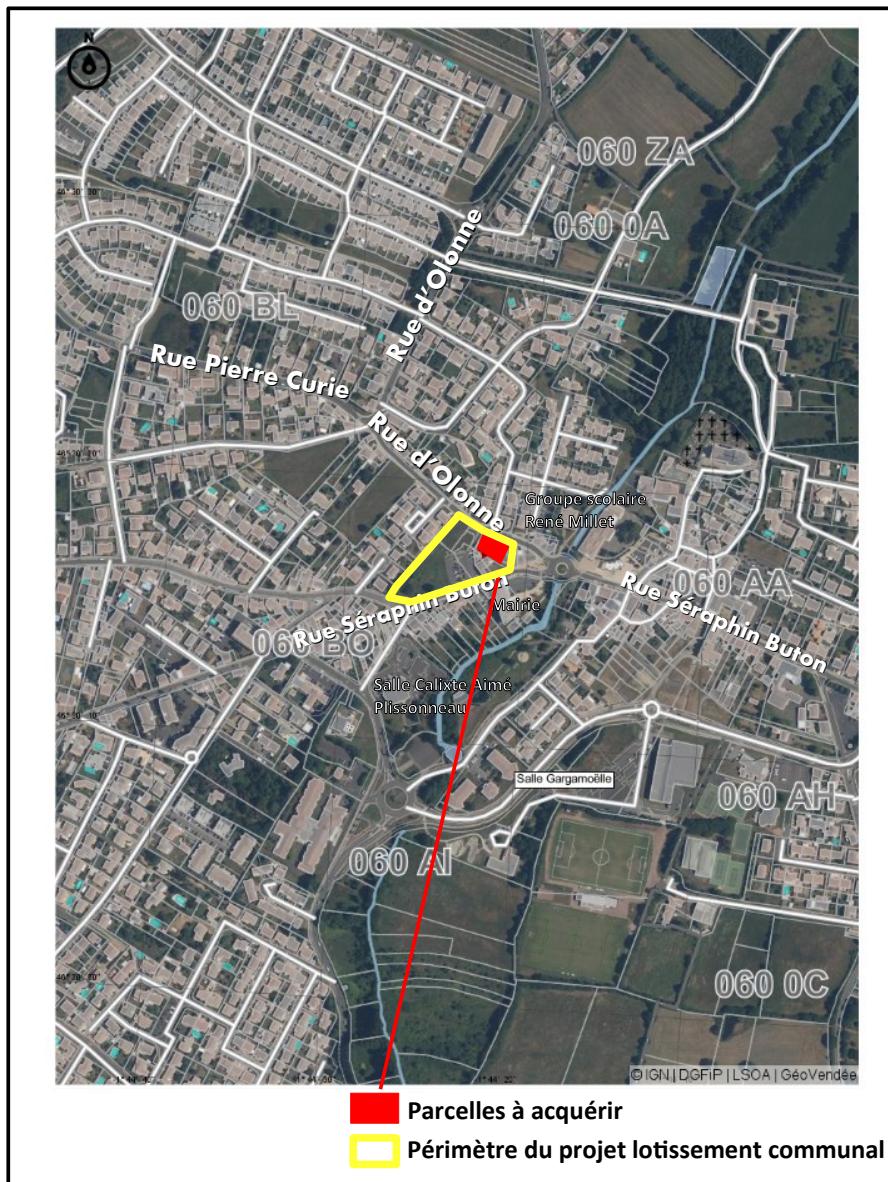
Signé par : Yannick MOREAU
Date : 08/12/2022
Qualité : Maire des Sables d'Olonne

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 – ACQUISITION PARCELLES 7 & 9 RUE D'OLONNE – CTS BOURGET



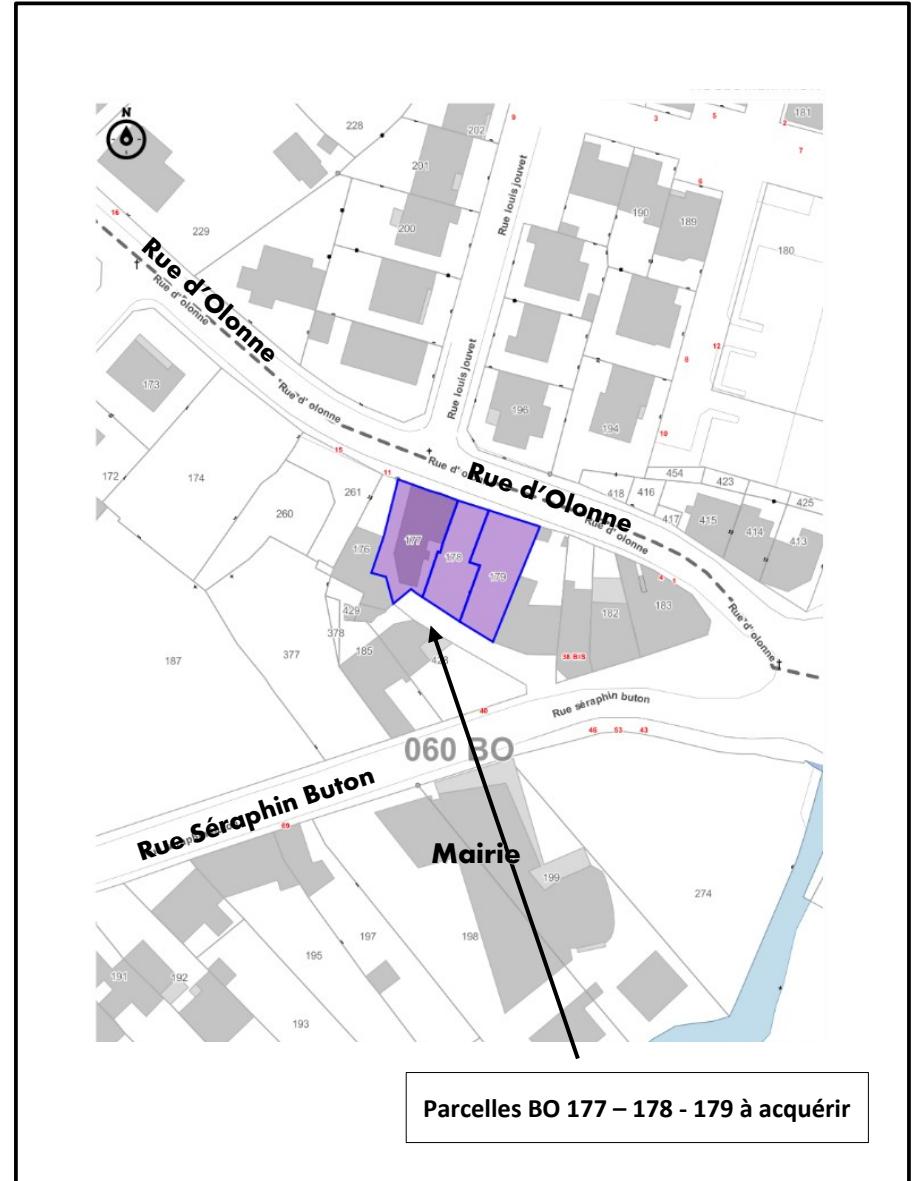
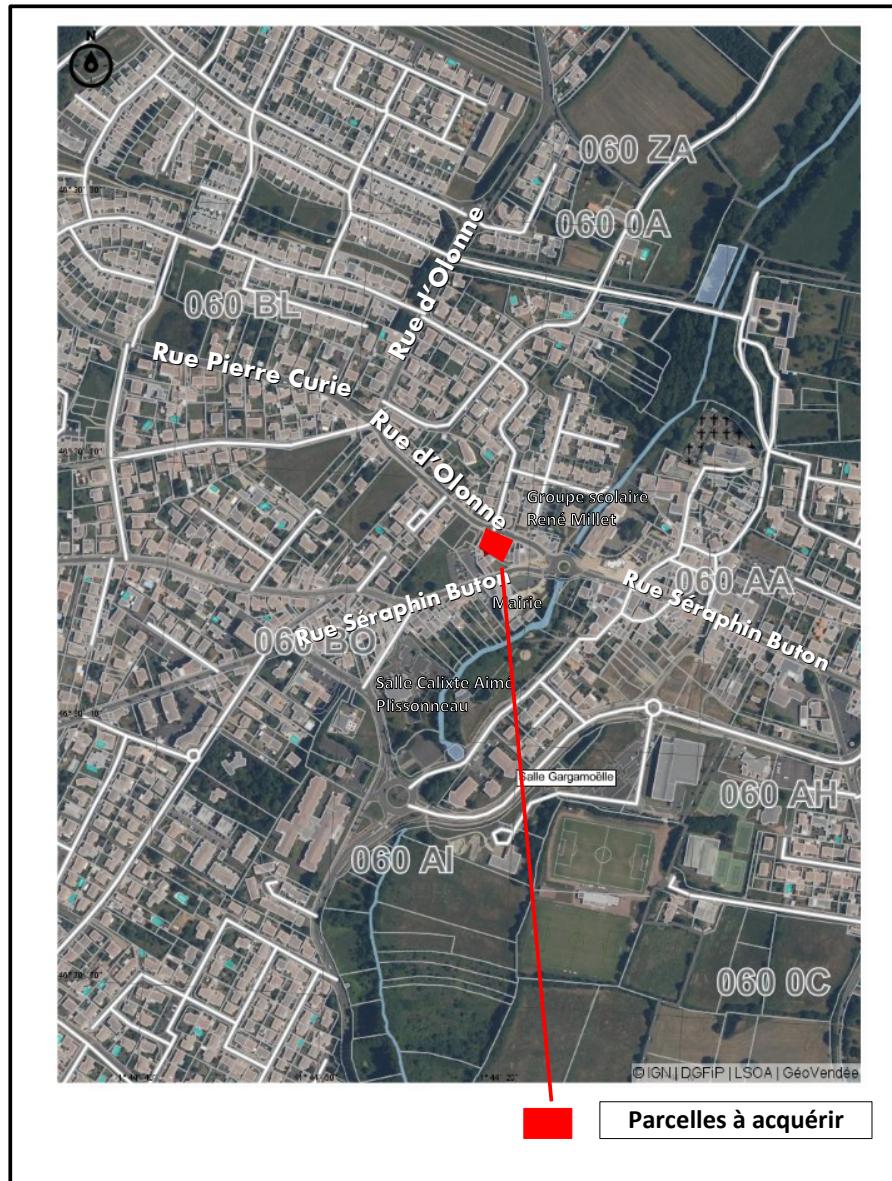
Parcelles BO 177 – 178 – 179 à acquérir

Périmètre du projet lotissement communal

Propriétés communales

Propriétés privées

ANNEXE – ACQUISITION PARCELLES 7 & 9 RUE D'OLONNE – CTS BOURGET





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 76 60

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laurence BLANC

téléphone : 06 85 11 61 78
courriel : laurence.blanc@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 7985215

Réf. OSE : 2022-85194-19308

Le 09/06/2022

La Directrice régionale des Finances publiques à

*Monsieur le Maire des Sables d'Olonne
Mairie*

*21 Place du Poilu de France
BP 30386
85108 Les Sables d'Olonne cedex*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Maison à usage d'habitation et terrain constructible attenant.

Adresse du bien : 7-9 rue d'Olonne – 85180 Les Sables d'Olonne

Valeur vénale : **420 000,00 € HT**

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
- Affaire suivie par : Madame Anne DANIAU

2 – DATE

- de consultation : Le 11/03/2022
- de réception : Le 11/03/2022
- de visite : Le 29/04/2022
- de dossier en état : Le 08/06/2022 (SP sur l'emprise en cause)
- de délai négocié : /

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

La commune des Sables d'Olonne envisage l'aménagement d'un lotissement communal à destination des familles et des primo-accédants.

L'emprise totale du projet est de 7 395 m², la ville a la maîtrise foncière de 6 508 m². Deja propriétaire des parcelles cadastrées 060 BO 187, 174, 260,261, 377, 428, 180 et 185 (en copropriété), elle souhaite acquérir, dans ce cadre, les parcelles 060 BO 177, BO 178 et BO 179.

Les propriétaires ont produit un rapport d'estimation du 17/02/2022 mentionnant pour la parcelle bâtie une valeur de 300 000,00 € à 320 000,00 € et pour le terrain constructible attenant une valeur de 180 000,00 €.

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 BO 177	9 rue d'Olonne	00 02 34
060 BO 178	7 rue d'Olonne	00 01 56
060 BO 179	7 rue d'Olonne	00 02 10
Total		00 06 00

Description du bien :

Références cadastrales	Superficie (ha a ca)	Données cadastrales
060 BO 177	00 02 34	Maison à usage d'habitation de 98 m ² construite en 1958 classée en 6 ème catégorie comprenant 5 pièces, un garage de 22 m ² ,

		(coefficients 0,6), un grenier de 18 m ² (coefficients 0,4) et une terrasse de 12 m ² (coefficients 0,6)
060 BO 178	00 01 56	/
060 BO 179	00 02 10	/

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires :

Succession de M. Victorien BOURGET

Usufruitier - Propriétaire indivis : Mme Louisa RABILLARD, épouse BOURGET

Situation d'occupation : /

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Les parcelles sont situées en zone zone U, secteur Ua, 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 U 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.*

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- *Le secteur Ua est un secteur urbain à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu. »*

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.

La valeur vénale de la maison à usage d'habitation est de l'ordre de 274 000,00 € et la valeur vénale du terrain à bâtir non viabilisé de l'ordre de 146 000,00 €.

Il en résulte une valeur vénale totale de **420 000,00 €**.

Une marge de négociation de 10 % peut être envisagée.

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,
L'Évaluatrice du Pôle d'Evaluation Domaniale



Laurence BLANC
Inspectrice des Finances publiques