

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DES SABLES D'OLONNE

Extrait du registre
des délibérations du Conseil Municipal
du 3 octobre 2022

DELIBERATION N° 15

OBJET : ACQUISITION D'UN TERRAIN RUE DES BOILARDRIES

L'an deux mille vingt deux, le trois octobre 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 vingt sept septembre 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, CHAPALAIN Jean-Pierre, CHEREAU Donatien, COTTENCEAU Karine, DEJEAN Jean-François, DELPIERRE Christine, DEVOIR Robert, GINO Corine, GUAY Frédérique, HECHT Gérard, HORDENNEAU Dominique, JEGU Didier, LADERRIERE Sophie, LAINE Maryse, LOPEZ Sophie, MAESTRIPIERI Dominique, MAUREL Mauricette, MONGELLAZ Gérard, MOREAU Yannick, PARISSET Lionel, PECHEUL Armel, PERON Loïc, RIVALLAND Bruno, ROUMANEIX Nadine, ROUSSEAU Lucette, ROZO-LUCAS Orlane, SIX Jean-Yves, VRAIN Isabelle, VRIGNON Francine, YOU Michel, MEZIERE Alexandre.

ABSENTS EXCUSES : CHENECHAUD Nicolas donne pouvoir à BLANCHARD Alain, COMPARAT Annie donne pouvoir à MONGELLAZ Gérard, HERBRETEAU Jennifer donne pouvoir à CHEREAU Donatien, PINEAU Florence donne pouvoir à ROUSSEAU Lucette, DAVESNE Daniel donne pouvoir à CHAPALAIN Jean-Pierre.

ABSENTS : DARMET Alain, POTTIER Caroline.

En application des dispositions de l'article L.2121-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Frédérique GUAY a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45

Nombre de présents : 38

Nombre de votants : 43

DELIBERATION N° 15

OBJET : ACQUISITION D'UN TERRAIN RUE DES BOILARDRIES

La Ville des Sables d'Olonne a fait de l'accession à la propriété des primo-accédants et des familles une de ses priorités dans un contexte où le marché immobilier est particulièrement tendu.

Dans ce cadre, elle développe une démarche pro-active en anticipant l'aménagement de secteurs à vocation d'habitat se constituant ainsi des réserves foncières. La zone 1AUC au PLU du Château d'Olonne située rue des Boilardries a ainsi été identifiée comme d'intérêt pour accueillir à terme un lotissement communal.

Aussi, après avoir acquis sur ce secteur en 2021 un terrain de 2 049 m², la Ville souhaite asseoir ses réserves foncières et a obtenu l'accord de M. TIXIER propriétaire d'un terrain cadastré 060 AR 207 d'une contenance de 7 739 m² au prix de 700 000 € hors champ d'application de la TVA soit 90,45 € du m² hors champ d'application de la TVA. Ce prix négocié entre dans la marge de négociation autorisée par le service du Domaine.

Il est précisé que les frais de notaire seront à la charge de la ville des Sables d'Olonne.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu l'avis du Domaine référencé 2022-85194-53406 en date du 4 août 2022,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 21 septembre 2022,

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

- **D'ACQUÉRIR** auprès de Monsieur TIXER un terrain cadastré 060 AR 207 rue des Boillardries d'une contenance de 7 739 m² au prix de 700 000 € hors champ d'application de la TVA soit 90,45 € du m² hors champ d'application de la TVA,
- **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



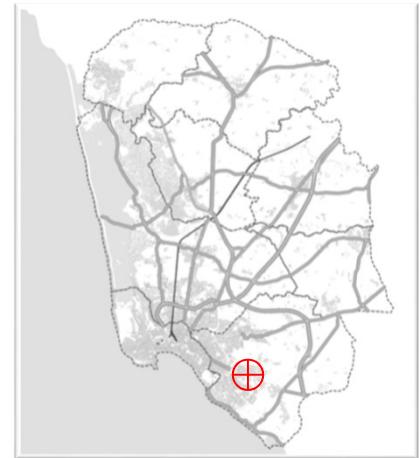
Signé par : Yannick MOREAU
 Date : 07/10/2022
 Qualité : Maire des Sables d'Olonne

Maire des Sables d'Olonne

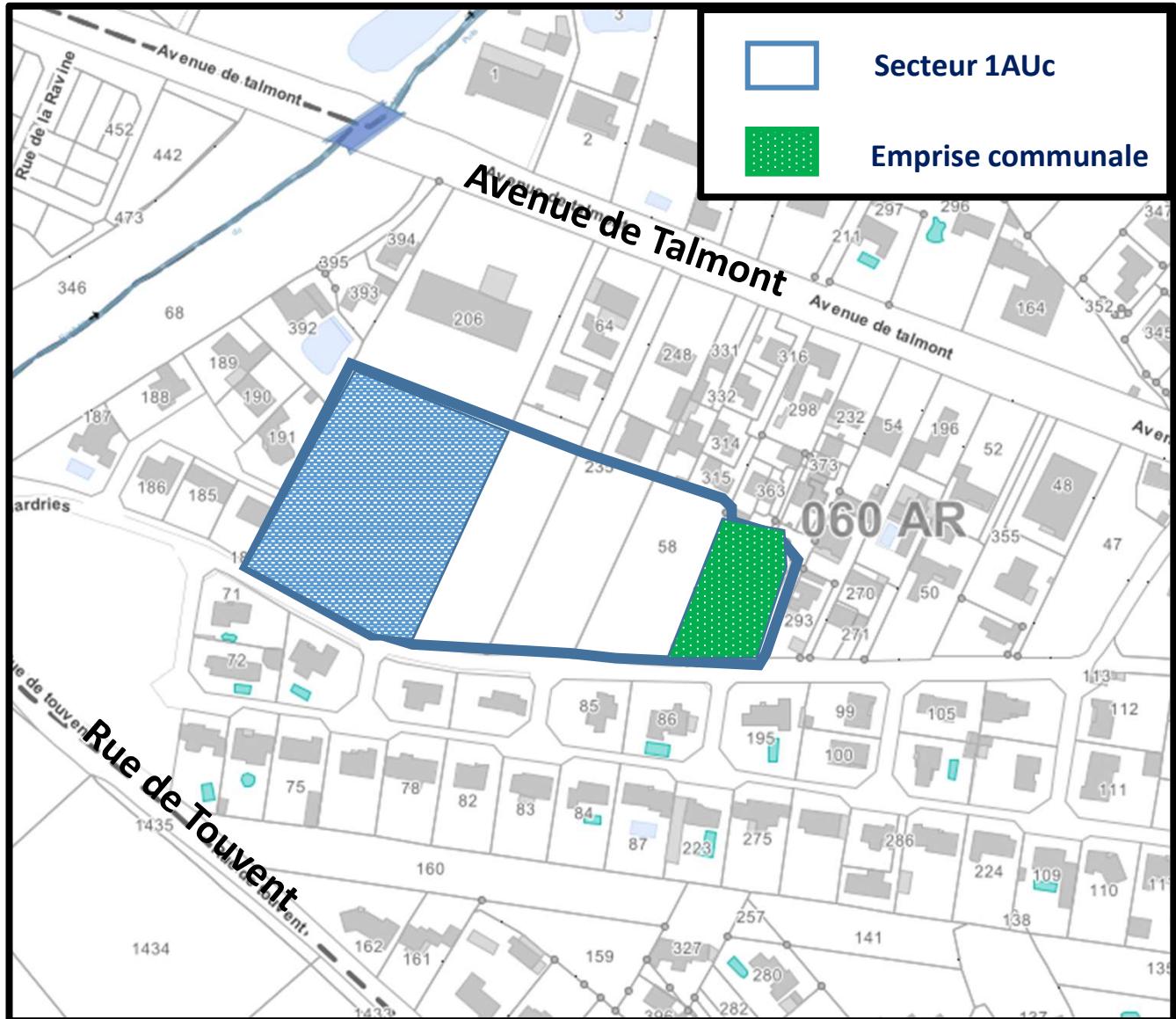
Nb : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil municipal dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé 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.*

Acquisition d'un terrain rue des Boillardries



Emprise à acquérir Propriété Tixier



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité



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 : 9282204

Réf. OSE : 2022-85194-53406

Le 04/08/2022

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 : Terrain constructible d'une superficie de 7 739 m²

Adresse du bien : Rue des Boillardries – 85180 Les Sables d'Olonne

Valeur vénale : 619 120,00 € HT, soit 80,00 € HT/m²/terrain

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 : Anne DANIAU

2 – DATE

- de consultation : Le 06/07/2022
- de réception : Le 06/07/2022
- de visite : /
- de dossier en état : Le 06/07/2022
- de délai négocié : /

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

La commune des Sables d'Olonne envisage d'acquérir un ensemble de parcelles non bâties en vue de réaliser un programme immobilier à vocation d'habitat dont la parcelle de M. TIXIER.

Le prix d'acquisition négocié s'établit à 700 000 € HT.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Sur le territoire de la commune des Sables d'Olonne, la parcelle cadastrée comme suivant :

Références cadastrales	Adresse	Superficie (ha a ca)
194 060 AR 207	125 avenue de Talmont	00 77 39

Description du bien : il s'agit d'une parcelle de terre située en zone constructible.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Monsieur Gérard TIXIER, domicilié Résidence Atlantide, 2, rue du Puits Landais, 85100 Les Sables d'Olonne.

Situation d'occupation : La parcelle est considérée libre à la vente.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

La parcelle est située 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, le 26/10/2015, puis le 26/03/2018.

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.

Considérant l'acquisition récente des parcelles cadastrées préfixe 060 section AR numéros 300, 301, 306 et 307, la valeur vénale de la parcelle cadastrée préfixe 060 section AR numéro 207 est de l'ordre de 80 € HT/m²/terrain.

Cela étant, une marge de négociation de 15 % peut être envisagée si celle-ci devait favoriser la transaction.

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.