



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 07/10/2022  
Reçu en préfecture le 07/10/2022  
Affiché le 07/10/2022  
ID : 085-200082139-20221003-6653-DE-1-1

—  
DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
—

VILLE DES SABLES D'OLONNE

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

-----  
**DELIBERATION N° 17**

**OBJET : CESSION D'UN TERRAIN AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE AUPRÈS DE LA SOCIÉTÉ COFIM OUEST**

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** : DARMHEY 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

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

-----  
**DELIBERATION N° 17**

**OBJET : CESSION D'UN TERRAIN AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE AUPRÈS DE LA SOCIÉTÉ COFIM OUEST**

La société COFIM OUEST est propriétaire d'une parcelle cadastrée 194 166 AR 45 d'une contenance de 2 433 m<sup>2</sup> située Avenue De Gaulle et a pour projet de réaliser un lotissement prévoyant 8 terrains à bâtir.

Dans ce cadre, le promoteur a manifesté son intérêt pour acquérir deux parcelles communales contigües au projet cadastrées 194 166 AR 40 et 422 d'une contenance de 1 418 m<sup>2</sup> et situées à l'angle de la rue de La Maison Neuve et de l'Avenue du Général De Gaulle.

Soucieuse de la réalisation d'un projet de qualité, la Ville est disposée à céder ces terrains en partie boisée qui ne présentent pas d'intérêt pour la ville aux conditions suivantes :

- L'obtention par le promoteur d'un Permis de Construire valant division ou d'un Permis d'Aménager conformes aux attentes de la ville et présentant une bande paysagère conséquente le long de l'Avenue Charles de Gaulle. Une attention toute particulière sera également apportée sur le maintien de la végétation existante sauf en cas de nécessité pour desservir l'opération (entrée-sortie).
- La mise en place sur un des lots d'un Bail Réel Solidaire (BRS).

Les terrains seront vendus au prix de 255 240,00 € soit 180 € du m<sup>2</sup> et sous réserve de la réalisation du document d'arpentage réalisé par un géomètre expert permettant de déterminer la surface exacte à céder. Le prix de vente proposé correspond à la valeur vénale déterminée par le service du domaine augmentée de 12,5 %.

Il convient de préciser que les frais de notaire et de géomètre seront à la charge de l'acquéreur.

\* \* \*

*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 2022-85194-24189 en date du 12 mai 2022,*

\* \* \*

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

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

- **DE CÉDER à la société COFIM OUEST les parcelles cadastrées 194 166 AR 40 et 422 (dont la surface exacte sera déterminée avec le document d'arpentage établi par un géomètre) sises Allée de Maisonneuve au prix de 255 240 € HT soit 180 € HT du m<sup>2</sup>,**
- **DE PRÉCISER que l'acte sera établi par notaire et que les frais d'acte seront à la charge de la société COFIM OUEST,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié et 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 : 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.

## Annexe – Cession de terrains à la société COFIM –Allée de la Maison Neuve





**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 : 8107115

Réf. OSE : 2022-85194-24189

Le 12/05/2022

*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 à bâtir

*Adresse du bien :* Allée de la Maison Neuve – 85340 Les Sables d'Olonne

*Valeur vénale :* 160 € HT/m<sup>2</sup>/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 : Madame Anne DANIAU

## **2 – DATE**

- de consultation : Le 29/03/2022
- de réception : Le 29/03/2022
- de visite : /
- de demande de renseignement : Le 26/04/2022
- de dossier en état : Le 12/05/2022
- de délai négocié : /

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

Dans le cadre d'un projet de lotissement, la société COFIM OUEST, qui a signé une promesse de vente pour l'acquisition de la parcelle préfixe 166 cadastrée AR numéro 45, souhaite acquérir les parcelles cadastrées préfixe 166 section AR numéros 40 et 422, propriété de la commune.

L'offre de la société COFIM Ouest s'établit à 160,00 € HT/m<sup>2</sup>/terrain.

## **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)
166 AR 40	Allée de la Maison Neuve 1 Allée de la Maison Neuve	00 05 18
166 AR 422	Allée de la Maison Neuve	00 09 00
Total		00 14 18

Description du bien : Il s'agit de deux parcelles de terrain situées en zone constructible.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

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

Situation d'occupation : /

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Les parcelles sont situées en zone UB au plan local d'urbanisme de la commune d'Olonne-sur-Mer approuvé le 19.04.2011, modifié en dernier lieu le 30.09.2021.

Aux termes du règlement :

« *CARACTÈRE DE LA ZONE :*

*Il s'agit de l'extension du centre-ville ancien d'Olonne-sur-Mer qui s'est développée sous forme principalement pavillonnaire. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir, outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique de quartier s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants.*

*La zone UB se caractérise par un tissu pavillonnaire dont la densité et la morphologie ont vocation à évoluer. Elle comprend également quelques immeubles collectifs abritant en majorité des logements sociaux.*

*L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD et des orientations d'aménagement. »*

## **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 que la promesse de vente signée pour la parcelle cadastrée préfixe 166 section AR numéro 45 s'établit à 160 € HT/m<sup>2</sup>/terrain, l'offre de la société COFIM OUEST du même montant, soit 160,00 € HT/m<sup>2</sup>/terrain, n'appelle pas d'observations de la part du pôle d'évaluation domaniale.

## **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'Evaluatrice 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.