

REPUBLIQUE FRANÇAISE—
DEPARTEMENT DE LA VENDEE—
VILLE DES SABLES D'OLONNE—
Extrait du registre
des délibérations du Conseil Municipal
du 22 mai 2023-----
DELIBERATION N° 9**OBJET : COURS LOUIS GUÉDON - ÉCHANGE FONCIER AVEC LA SOCIÉTÉ BOUYGUES
IMMOBILIER**

L'an deux mille vingt trois, le vingt deux mai 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 seize mai deux mille vingt-trois (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, BRULARD Elise, CASSES Jean-Eudes, CHAPALAIN Jean-Pierre, CHENECHAUD Nicolas, CHEREAU Donatien, COMPARAT Annie, COTTENCEAU Karine, HELLIO-ROUILLARD Françoise, DEJEAN Jean-François, DELPIERRE Christine, GUAY Frédérique, HECHT Gérard, HORDENNEAU Dominique, LADERRIERE Sophie, LAINE Maryse, LOPEZ Sophie, MONGELLAZ Gérard, MOREAU Yannick, PECHEUL Armel, PERON Loïc, PINEAU Florence, RIVALLAND Bruno, ROUMANEIX Nadine, ROUSSEAU Lucette, SIX Jean-Yves, VRAIN Isabelle, VRIGNON Francine, YOU Michel, MEZIERE Alexandre, DAVESNE Daniel.

ABSENTS EXCUSES : BRICARD Guy donne pouvoir à RIVALLAND Bruno, DEVOIR Robert donne pouvoir à MOREAU Yannick, GINO Corine donne pouvoir à LOPEZ Sophie, JEGU Didier donne pouvoir à HECHT Gérard, MAESTRIPIERI Dominique donne pouvoir à COMPARAT Annie, MAUREL Mauricette donne pouvoir à VRIGNON Francine, POTTIER Caroline donne pouvoir à HELLIO-ROUILLARD Françoise, ROZO-LUCAS Orlane donne pouvoir à BARRETEAU Jacques.

ABSENTS : HERBRETEAU Jennifer, PARISSET Lionel.

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

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45
Nombre de présents : 35
Nombre de votants : 43

REPUBLIQUE FRANÇAISE

—
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

—
VILLE DES SABLES D'OLONNE

—
Extrait du registre
des délibérations du Conseil Municipal
du 22 mai 2023

DELIBERATION N° 9

**OBJET : COURS LOUIS GUÉDON - ÉCHANGE FONCIER AVEC LA SOCIÉTÉ BOUYGUES
IMMOBILIER**

**UN ÉCHANGE DÉTERMINANT DANS LE CADRE DU PROJET COURS LOUIS GUÉDON
ENTÉRINÉ EN JANVIER 2023**

Avec une emprise de 15 hectares, s'étendant du port de pêche jusqu'au musée de l'Abbaye Sainte-Croix, située dans un espace stratégique à l'arrière du front de mer, à la confluence de plusieurs pôles importants (la gare, les équipements culturels, le centre-ville, le port...) et jalonnée d'équipements publics et de commerces (écoles, Hôtel de Ville et d'Agglomération...), l'aménagement du Cours Louis Guédon constitue un projet emblématique, pensé avec et pour les Sablais.

Situé au cœur de cette opération, l'îlot anciennement EDF, propriété de la société Bouygues Immobilier qui est notamment titulaire d'un permis de construire permettant la réalisation d'un programme de 96 logements, a vocation à trouver un usage public.

La Ville souhaitant privilégier la réalisation d'un équipement public sur cet emplacement stratégique, elle a donc entériné le principe d'un échange foncier avec la société Bouygues Immobilier lors de la séance du Conseil municipal du 30 janvier 2023.

Cet accord prévoyait notamment :

1°) L'achat par la Ville auprès de la société Bouygues Immobilier de l'ensemble immobilier sis au 26, Cours Louis Guédon cadastré 194 AI 472, 473 et 474 disposant d'un terrain d'assiette de 3 965 m² en vue de la réalisation d'un équipement public et d'une solution de stationnement aérien.

Étant précisé que le bien était livré démoli et dépollué par la société Bouygues Immobilier.

2°) En échange, la cession par la Ville auprès de la société Bouygues Immobilier :

- d'un terrain cadastré 194 AM 1416 d'une contenance de 12 437 m² à usage de parking pour campings cars situé 118, impasse Beausoleil qui accueillera à terme un programme de 120 logements dont 40 % de logements sociaux,
- d'un ensemble immobilier cadastré 194 AV 352 à usage de bureaux sis 4, rue des Religieuses sur un terrain d'assiette de 1 276 m² destiné à accueillir un programme de 16 logements dont 40 % de logements sociaux.

UNE OPTIMISATION ET UNE SÉCURISATION DE L'ACCORD

Compte tenu de l'avancement des projets portés par Bouygues Immobilier d'une part et par la collectivité sur le cours Louis Guédon et l'îlot EDF d'autre part, il est apparu nécessaire de revoir les conditions initiales d'échanges mentionnées à la délibération du 30 janvier 2023.

En effet, au regard du caractère « public » des futurs équipements (médiathèque et parking public) et de leur classification en ERP, et après analyses des responsabilités des parties en matière de pollution et mise en état du terrain préalablement à la construction d'équipements publics, il a été décidé que la maîtrise d'ouvrage pour la démolition et la dépollution de l'îlot anciennement EDF serait portée par la Ville des Sables d'Olonne, mais financée via une soulte versée par la société Bouygues Immobilier. Cette soulte venant ainsi compenser la différence de valeur des biens échangés résultant de la non réalisation de la dépollution du terrain EDF par Bouygues Immobilier.

Par ailleurs, compte-tenu :

- d'une part de la volonté affichée de la collectivité sur l'ensemble du périmètre de l'opération du Cours Louis Guédon, de créer des espaces publics majeurs à vocation piétonne, cyclable et paysagère et notamment sur son secteur dit « Pôle Culturel » aux abords du MASC,
- d'autre part, du programme immobilier défini ne nécessitant pas la globalité de l'emprise de la parcelle 194 AM 1416,

il ne sera cédé à Bouygues Immobilier pour son projet qu'une section d'une surface d'environ 9 432 m² (dont la surface exacte sera précisée par le document d'arpentage en cours de réalisation par un géomètre expert) sur les 12 437 m² que comprend la parcelle 194 AM 1416 sise Impasse Beausoleil, et ce, afin de permettre à la collectivité de conserver les espaces nécessaires suffisants à l'aménagement de trames piétonnes, cyclables et paysagères confortables, lisibles et cohérentes.

L'ÉTABLISSEMENT DE NOUVELLES CONDITIONS NE MODIFIANT PAS LES ENGAGEMENTS DE BOUYGUES RELATIFS À LA DÉMOLITION/DÉPOLLUTION

Par conséquent, les parties ont convenu d'apporter les modifications suivantes aux conditions de l'échange :

1°) L'achat par la Ville auprès de la société Bouygues Immobilier de l'ensemble immobilier sis au 26, Cours Louis Guédon cadastré 194 AI 472, 473 et 474 disposant d'un terrain d'assiette de 3 965 m² en vue de la réalisation d'un équipement public et d'une solution de stationnement aérien.

Il est précisé que la réalisation des travaux de démolition, désamiantage, dépollution du bien sis 26, Cours Louis Guédon sera assurée par la collectivité.

2°) En échange, la cession par la Ville auprès de la société Bouygues Immobilier :

- d'une emprise d'environ 9 432 m² (sous réserve de l'établissement d'un document d'arpentage réalisé par un géomètre expert qui permettra de déterminer la surface précise à aliéner) à détacher d'un terrain cadastré 194 AM 1416 d'une contenance de 12 437 m² à usage de parking pour campings cars situé 118, impasse Beausoleil qui accueillera à terme un programme de 120 logements dont 40 % de logements sociaux,
- d'un ensemble immobilier cadastré 194 AV 352 à usage de bureaux sis 4, rue des Religieuses sur un terrain d'assiette de 1 276 m² destiné à accueillir un programme de 16 logements dont 40 % de logements sociaux.

3°) Le versement d'une soulte de 860 000 € par la société Bouygues Immobilier à la Ville des Sables d'Olonne et correspondant aux frais de démolition, désamiantage, dépollution et frais de maîtrise d'ouvrage et d'assistance à maîtrise d'ouvrage que la Ville devra endosser en lieu et place de la société Bouygues Immobilier.

Les autres principales conditions de cet accord sont reprises ci-dessous :

- La modification du Plan Local d'Urbanisme des Sables d'Olonne permettant de requalifier l'espace situé à l'arrière de l'Abbaye Sainte-Croix classé actuellement en zone Utd (secteur à destination d'équipements à vocation de loisirs, culture, sports ou tourisme) et permettant la réalisation d'un programme de logements sur le parking réservé aux campings cars.
- La désaffectation et le déclassement du domaine public du parking Bel Air.
- La résiliation partielle de la délégation de service public avec la société VINCI PARK CGST concernant le présent parking.
- La résiliation de la convention d'occupation précaire concernant le bien sis 4, rue des religieuses ainsi que sa désaffectation.
- L'obtention par la société Bouygues Immobilier de deux permis de construire exprès et définitifs (purgés de recours et retrait) autorisant la réalisation de 136 logements au total.

Il convient de préciser que les modalités de cet échange ont été validées par le Pôle d'Évaluation Domaniale.

LE DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER 4, RUE DES RELIGIEUSES

Dans le cadre de cet accord, il convient également de prononcer le déclassement de l'ensemble immobilier sis 4, rue des Religieuses permettant ainsi son aliénation.

En effet, en vertu du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, cette sortie est conditionnée :

- Dans un premier temps, par la désaffectation matérielle ou de fait du bien. À cet effet, le bien n'est plus affecté à un service public.
- Dans un second temps, par une délibération du Conseil municipal constatant sa désaffectation et prononçant le déclassement du bien.

Le bien ainsi désaffecté et déclassé appartient au domaine privé communal et pourra faire l'objet d'une vente.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de la voirie routière,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 10 mai 2023,

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

- **DE MODIFIER les conditions d'échange avec la société Bouygues Immobilier dans les conditions susmentionnées ,**
- **DE PRÉCISER que la promesse et l'acte authentique d'échange à intervenir seront établis par notaire et que les frais d'acte seront répartis de manière égale à la charge de la Ville et de la société Bouygues Immobilier,**

- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer la promesse, l'acte authentique d'échange ainsi que toutes les pièces se rapportant audit échange,**
- **DE CONSTATER la désaffectation du bien sis 4, rue des Religieuses, à la date du 22 mai 2023,**
- **DE DÉCLASSER du domaine public le bien sis 4, rue des Religieuses,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à accomplir toutes les formalités liées à ce déclassement.**

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

Yannick MOREAU



Signé par : Yannick MOREAU
Date : 26/05/2023
Qualité : Maire des Sables
d'Olonne

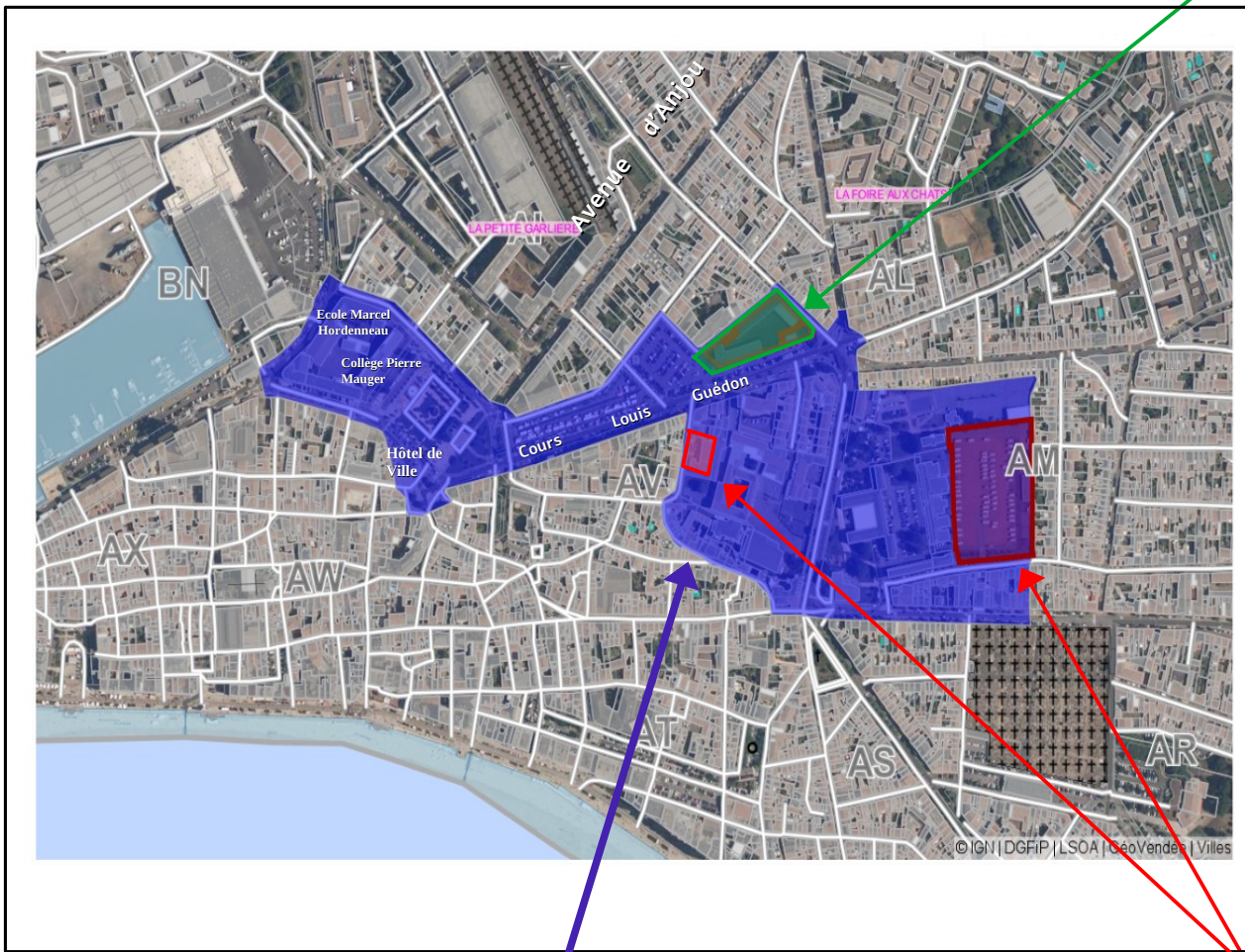
Maire des Sables d'Olonne

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 :

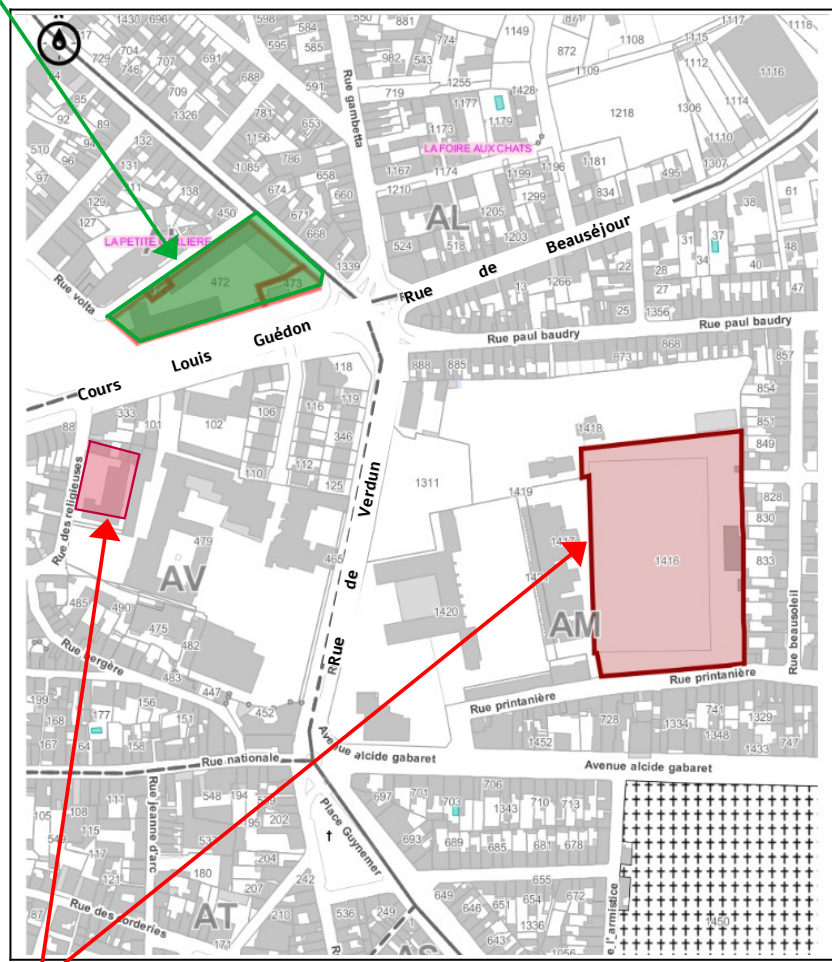
- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

PARKING CAMPING-CARS 118 IMPASSE BEAUSOLEIL – CENTRE MEDICO SCOLAIRE – 4 RUE DES RELIGIEUSES
DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION – ECHANGE SANS SOULTE – LANCEMENT ENQUETE PUBLIQUE

**Propriété de la société
BOUYGUES IMMOBILIER**



**Projet aménagement
Cours Louis Guédon**



**Propriétés Ville
Parking camping-cars
Centre Médico Scolaire**



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/01/2022

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

La Directrice régionale des Finances publiques

téléphone : 02 40 20 76 60

à

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

POUR NOUS JOINDRE

Monsieur le Maire des Sables d'Olonne
Mairie
21 Place du Poilu de France
BP 30386
85108 Les Sables d'Olonne cedex

Affaire suivie par : Laurence BLANC

Courriel : laurence.blanc@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.85.11.61.78

Réf DS : 10746455

Réf OSE : 2022-85194-89818

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

*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 :

Sur le territoire de la commune des Sables d'Olonne

-Acquisition des parcelles bâties sise 26 cours Louis Guédon
cadastrées section AI numéro 472-473-474

-Cession de la parcelle bâtie sise 4 rue des religieuses cadastrée
section AV numéro 352 et de la parcelle non bâtie sise 118
impasse Beausoleil, cadastrée section AM numéro 1416.

Adresse du bien :

Secteur Cours Louis Guédon
85100 LES SABLES D'OLONNE

Valeur vénale :

-Acquisition des parcelles bâties sise 26 cours Louis Guédon
cadastrées section AI numéro 472-473-474 : **10 318 000,00 €**

-Cession de la parcelle bâtie sise 4 rue des religieuses cadastrée
section AV numéro 352 et de la parcelle non bâtie sise 118 impasse
Beausoleil, cadastrée section AM numéro 1416 : **6 283 200,00 €**

Ces valeurs sont assorties d'une marge d'appréciation de 10 % (des
précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la
valeur »)

1 - CONSULTANT

- Consultant : La commune des Sables d'Olonne

- Affaire suivie par : Madame DANIAU

2 - DATES

de consultation :	01/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	à amiable <input checked="" 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

La ville des Sables d'Olonne a lancé un projet d'aménagement du secteur Cours Louis Guedin répondant aux objectifs suivantes : - Requalifier l'espace urbain, valoriser l'identité du secteur, créer une interconnection urbaine entre les lieux de vie et d'activités et restructurer la trame urbaine existante. Dans ce cadre, la ville a identifié comme d'intérêt le site de l'ancien bâtiment EDF propriété de Bouygues Immobilier afin d'y réaliser un équipement public. A cette fin, la ville envisage de procéder à un échange sans soulte entre cet ancien bâtiment EDF, propriété de BOUYGUES IMMOBILIER et deux

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

propriétés communales : la parcelle bâtie cadastrée section AV numéro 352 et la parcelle non bâtie cadastrée section AM numéro 1416.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Il s'agit de parcelles situées en centre-ville des Sables d'Olonne.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

4.3. Références cadastrales

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

- S'agissant des parcelles à acquérir :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
194	AI 472	26 Cours Louis Guédon	00 34 84	
194	AI 473	26 Cours Louis Guédon	00 04 12	
194	AI 474	26 Cours Louis Guédon	00 00 69	
TOTAL			00 39 65	

- S'agissant des parcelles à céder :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
194	AV 352	4 rue des Religieuses	00 12 76	parcelle bâtie
194	AM 1416	118 impasse Beausoleil	01 24 37	parcelle non bâtie parking

4.4. Descriptif

* Parcelles cadastrées section AI numéros 474-472-473 :

L'ensemble immobilier, d'une superficie utile brute totale de 1.901,80 m² comprend :

- un bâtiment principal à usage de bureaux et locaux sociaux élevé sur rez-de-chaussée d'un étage,
- un second bâtiment à usage principal de stockage et magasin élevé sur rez-de-chaussée d'un étage partiel auquel est accolé un bâtiment ouvert à usage de hangar,
- un abri deux-roues ouvert,
- environ 30 emplacements de stationnement extérieurs.

* Parcelle cadastrée section AV numéro 352 :

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage de bureau d'une superficie de 632 m², comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- un entrée avec SAS et escalier accédant à l'étage,
- 18 bureaux,
- un accueil
- trois salles d'attente
- une salle de réunion,
- 4 placards

- dégagements et 5 wc (dont un pour handicapés)
- chaufferie

A l'étage :

- une salle d'attente,
- 10 bureaux
- une salle de réunion
- dégagements et un wc
- un placard

*Parcelle cadastrée section AM 1416 :

Il s'agit d'un parking pour camping-cars, aujourd'hui fermé.

4.5. Surfaces des bâtis

*Parcelles cadastrées section AI numéros 474-472-473 :

L'ensemble immobilier a une superficie utile brute totale de 1.901,80 m².

*Parcelle cadastrée section AV numéro 352 :

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage de bureau d'une superficie de 632 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- Parcelles cadastrées section AI numéros 474-472-473 : l'ensemble immobilier a été acquis le 06/07/2022 par la société BOUYGUES IMMOBILIER moyennant le prix de **10 318 000,00 €**.
- Parcelle cadastrée section AV numéro 352 : l'ensemble immobilier appartient à la commune des Sables d'Olonne.
- Parcelle cadastrée section AM numéro 1416 : la parcelle appartient à la commune des Sables d'Olonne.

5.2. Conditions d'occupation

/

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont situées en zone UA ou en zone UT, secteur UTd au plan local d'urbanisme de la commune des Sables d'Olonne approuvé le 04/07/1980, modifié le 10/02/2014, le 17/02/2015 puis le 06/06/2017 (décision du Tribunal Administratif).

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Zonage
194	AI 472	26 Cours Louis Guédon	00 34 84	UA
194	AI 473	26 Cours Louis Guédon	00 04 12	UA
194	AI 474	26 Cours Louis Guédon	00 00 69	UA
194	AV 352	4 rue des Religieuses	00 12 76	UA
194	AM 1416	118 impasse Beausoleil	01 24 37	UTd

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée :

- par application de l'article L. 322-9 du code de l'expropriation : "*Le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par l'autorité administrative compétente, si une mutation à titre gratuit ou onéreux, antérieure de moins de cinq ans à la date de la décision portant transfert de propriété, a donné lieu à une évaluation administrative, rendue définitive en vertu des lois fiscales, ou à une déclaration d'un montant inférieur à cette estimation, sauf à ce que l'exproprié apporte la preuve que l'estimation de l'administration ne prend pas correctement en compte l'évolution du marché de l'immobilier.*

Lorsque les biens ont, depuis cette mutation, subi des modifications justifiées dans leur consistance matérielle ou juridique, leur état ou leur situation d'occupation, l'estimation qui en est faite conformément à l'alinéa précédent en tient compte.

Les modalités d'application du présent article, notamment lorsque l'expropriation porte soit sur une partie seulement des biens ayant fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, soit sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, sont précisées par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 331-6."

- 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.

- par la méthode de la récupération foncière qui repose sur le principe selon lequel, un immeuble bâti ne peut valoir moins que la valeur de récupération du terrain. Elle consiste à calculer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, diminuée des frais de démolition des constructions et, le cas échéant, des frais d'éviction ou de relogement des occupants.

Elle est utilisée lorsque les constructions n'ont aucune valeur en elles-mêmes ou une valeur très faible et que la valeur de l'immeuble repose avant tout sur les possibilités de récupération du terrain. Elle peut également être admise lorsque la construction est peu importante par rapport à la superficie du terrain ainsi que pour des immeubles situés dans les centres-villes et dans les secteurs où les prix des terrains sont très élevés. Dans certains cas comme en matière d'immeubles insalubres (loi n° 70-612 du 10 juillet 1970, art. 18) son utilisation est rendue obligatoire par le législateur.

Pour l'estimation du terrain, il convient de tenir compte de la constructibilité effective du terrain telle qu'elle résulte des règles d'urbanisme.

- par la méthode de la charge foncière qui consiste à dégager sur un secteur géographique déterminé la valeur dominante, exprimée par m² SP (surface de plancher, art. R. 111-22 du code de l'urbanisme), de la charge foncière pour l'appliquer aux droits de construire affectés au terrain à évaluer en application des dispositions d'urbanisme en vigueur. Elle est particulièrement adaptée aux secteurs urbains denses pour des terrains équipés ne nécessitant pas des travaux d'aménagement préalables. Pour les terrains situés dans des agglomérations, cette méthode doit être préférée à toute autre lorsqu'il existe un PLU approuvé.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

cf. production n°1 : Vente de terrains à bâtir- Charge foncière - Commune des Sables d'Olonne.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

La côte CALLON mentionne pour la commune des Sables d'Olonne (cf. Côte CALLON 2022-page 393) :

	Centre Ville	Banlieue ordinaire	Banlieue Résidentielle
Prix dominants	722	252	459
Pris minimaux	376	131	242
Prix maximaux	1021	351	651

*
* *

La charge foncière retenue s'établit à :

- 200,00 € HT/m²/SP pour les logements sociaux,
- 1000,00 € HT/m²/SP pour les logements libres.

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

- Parcelles cadastrées section AI numéros 474-472-473 : l'ensemble immobilier a été acquis le 06/07/2022 par la société BOUYGUES IMMOBILIER moyennant le prix de **10 318 000,00 €**. S'agissant d'un prix fixé à l'occasion d'une mutation récente, à savoir le 06/07/2022, la valeur vénale de l'ensemble immobilier est arbitrée à **10 318 000,00 €**.

- Parcelle cadastrée section AV numéro 352 : le 18/10/2022, l'ensemble immobilier a été évalué par la méthode par comparaison et par la méthode de la récupération foncière. La moyenne des valeurs a été privilégiée, à savoir la somme de 688 000,00 €, faute de projet précis de la commune.

Aujourd'hui, considérant la cession envisagée au profit de BOUYGUES IMMOBILIER, la méthode de la charge foncière est privilégiée. Aux termes de la demande déposée le 01/12/2022 par le consultant, la parcelle est destinée à accueillir un projet de construction de 16 logements dont 40% de logements sociaux et la surface de plancher s'établit à 1140 m². Par la méthode de la charge foncière, la valeur vénale de la parcelle est de l'ordre de **775 200,00 €**.

Programme envisagé		SP	PrixHT/m ² /SP (€)	Prix du terrain HT (€)
logements sociaux	40,00 %	456	200	91 200,00
logements libres	60,00 %	684	1000	684 000,00
		1140		775 200,00

- Parcelle cadastrée section AM numéro 1416 : selon le consultant, la parcelle est destinée à accueillir un projet de construction de 120 logements dont 40% de logements sociaux. La surface de plancher est estimée à 8 100 m². Le projet envisagé prévoit un parking souterrain privé sur deux niveaux. Considérant la configuration de la parcelle et la surface de plancher envisagée, à savoir 8 100 m², la valeur vénale de la parcelle, par la méthode de la charge foncière, est de l'ordre de **5 508 000,00 €**.

Programme envisagé		SP	PrixHT/m²/SP (€)	Prix du terrain HT (€)
logements sociaux	40,00 %	3240	200	648 000,00
logements libres	60,00 %	4860	1000	4 860 000,00
		8100		5 508 000,00

10 - 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 de l'ensemble immobilier à acquérir est de l'ordre de **10 318 000,00 €**.

La valeur vénale des ensemble immobiliers à céder est de l'ordre de **6 283 200,00 €**, hors coût de démolition des bâtis présents sur la parcelle cadastrée section AV numéro 342.

Les valeurs sont exprimées hors taxe et hors droits.

La valeur du bien à acquérir estimée à **10 318 000,00 €** est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 11 350 000,00 € (arrondie).

La valeur des biens à céder arrondie à **6 283 200,00 €** est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 5 654 000,00 € (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.

11 - 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.

12 - 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.

13 - 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.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,
Le Directeur du Pôle Gestion Publique



Jean-Marc BOUCHET
Administrateur des Finances publiques