

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
—  
DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
—  
VILLE DES SABLES D'OLONNE  
—

Extrait du registre  
des délibérations du Conseil Municipal  
du 14 novembre 2022

-----  
**DELIBERATION N° 13**

**OBJET : CŒUR DE VILLE OLONNE SUR MER : ACQUISITION DE DEUX MAISONS D'HABITATION**

L'an deux mille vingt deux, le quatorze novembre 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 huit novembre 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, BOURGET Anthony, BRICARD Guy, BRULARD Elise, CASSES Jean-Eudes, CHAPALAIN Jean-Pierre, CHENECHAUD Nicolas, CHEREAU Donatien, COMPARAT Annie, COTTENCEAU Karine, HELLIO-ROUILLARD Françoise, DEJEAN Jean-François, DELPIERRE Christine, DEVOIR Robert, GINO Corine, HECHT Gérard, HORDENNEAU Dominique, JEGU Didier, LAINE Maryse, LOPEZ Sophie, MAESTRIPIERI Dominique, MONGELLAZ Gérard, MOREAU Yannick, PARISSET Lionel, PECHEUL Armel, PERON Loïc, PINEAU Florence, POTTIER Caroline, ROUMANEIX Nadine, SIX Jean-Yves, VRAIN Isabelle, VRIGNON Francine, YOU Michel, MEZIERE Alexandre, DAVESNE Daniel.

**ABSENTS EXCUSES** : BRANDET Claire donne pouvoir à GINO Corine, LADERRIERE Sophie donne pouvoir à DELPIERRE Christine, MAUREL Mauricette donne pouvoir à VRIGNON Francine, RIVALLAND Bruno donne pouvoir à BRICARD Guy, ROUSSEAU Lucette donne pouvoir à LOPEZ Sophie, ROZO-LUCAS Orlane donne pouvoir à BARRETEAU Jacques.

**ABSENTS** : BLANCHARD Alain, GUAY Frédérique, HERBRETEAU Jennifer.

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

-----  
Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45  
Nombre de présents : 36  
Nombre de votants : 42

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
—  
DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
—  
VILLE DES SABLES D'OLONNE  
—

Extrait du registre  
des délibérations du Conseil Municipal  
du 14 novembre 2022  
-----

**DELIBERATION N° 13**

**OBJET : CŒUR DE VILLE OLONNE SUR MER : ACQUISITION DE DEUX MAISONS D'HABITATION**

Dans une démarche d'amélioration du cadre de vie des habitants et avec une ambition affichée de redynamiser le cœur de ville d'Olonne sur Mer, la Ville œuvre à la mise en place d'un nouvel aménagement structuré à travers la création de nouveaux espaces publics et par le renouvellement des îlots bâtis prenant en compte le patrimoine existant.

Ce projet ambitieux qui se concrétise va ainsi permettre de donner un nouveau visage et une nouvelle vie au cœur historique d'Olonne en répondant aux objectifs suivants :

- impulser une nouvelle dynamique au cœur d'Olonne sur mer,
- préserver l'identité et le patrimoine historique,
- sécuriser et faciliter les déplacements.

Parmi les chantiers phares du projet, la Ville a conclu un bail emphytéotique avec les consorts FERRE pour la réhabilitation du Manoir de la Mortière qui permettra d'y accueillir un restaurant gastronomique, brasserie, épicerie fine et un logement de fonction. Aussi, afin de proposer une offre de stationnements suffisante à proximité du restaurant, la Ville poursuit son action pour asseoir sa maîtrise foncière sur le secteur d'aménagement et ainsi concourir à la qualité du projet.

Elle a ainsi identifié deux maisons d'habitation vacantes d'une surface habitable respective de 42 m<sup>2</sup> et 120 m<sup>2</sup> appartenant à Vendée Habitat qui permettraient d'accueillir un parking d'une dizaine de places. Ces biens situés au 13 rue du 8 mai 1945 et au 8 rue des anciens maires sont cadastrés sous les références 194 166 AB 1110 et 1111.

À la suite de l'accord de Vendée Habitat, il est proposé d'acquérir ces biens au prix de 324 000 € conformément à l'avis du domaine en date du 23 mai 2022. Il est précisé que les frais de notaire seront à la charge de la Ville.

Il est précisé que dans le cadre de l'opération Cœur de Ville, 2 logements complémentaires seront intégrés au projet.

\* \* \*

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,*

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

*Vu l'arrêté du 5 décembre 2016 publié au Journal Officiel du 11 décembre 2016,*

Vu l'avis du Domaine référencé 2022-85194-27070 en date du 23 mai 2022,

\* \* \*

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 25 octobre 2022,

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

- **D'ACQUÉRIR** auprès de Vendée Habitat les parcelles cadastrées 194 166 AB 1010 / 1011 d'une contenance cadastrale de 420 m<sup>2</sup> au prix de 324 000 €,
- **DE PRÉCISER** que l'acte de vente sera établi par notaire et que les frais d'acte seront à la charge de la Ville des Sables d'Olonne,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié à intervenir ainsi que toutes les pièces se rapportant à ladite acquisition,
- **DE PRÉVOIR** les crédits correspondants au budget communal 2022.

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

**Yannick MOREAU**



Signé par : Yannick MOREAU  
Date : 17/11/2022  
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 :*

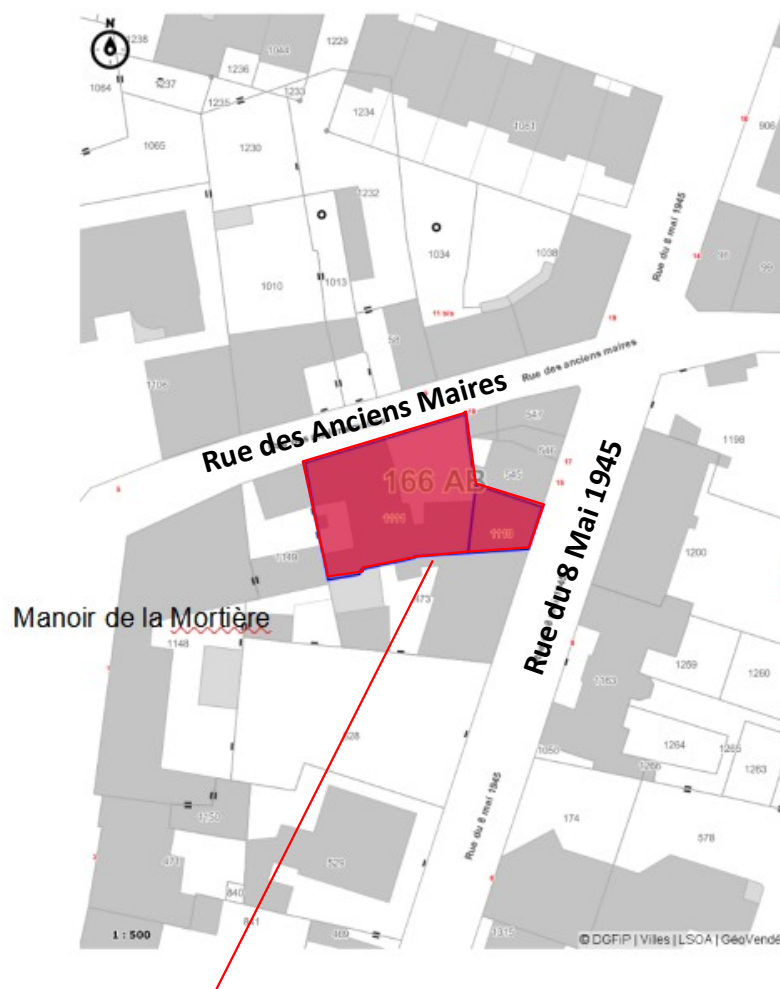
- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

PLAN DE SITUATION



Biens Vendée Habitat à acquérir

PLAN CADASTRAL



Biens Vendée Habitat à acquérir



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**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 : 8385242

Réf. OSE : 2022-85194-27070

Le 23/05/2022

*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 :* Maisons à usage d'habitation

*Adresse du bien :* 8 rue des Anciens Maires – 13 rue du 8 mai 1945  
85340 Les Sables d'Olonne

*Valeur vénale :* 324 000,00 € HT

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

## 1 – SERVICE CONSULTANT

- Consultant : Commune
- Affaire suivie par : Madame Anne DANIAU

## 2 – DATE

- de consultation : Le 07/04/2022
- de réception : Le 07/04/2022
- de visite : Le 17/05/2022
- de dossier en état : Le 17/05/2022
- de délai négocié : /

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

La commune envisage l'acquisition auprès de Vendée Habitat de deux maisons à usage d'habitation dans le cadre d'un projet d'aménagement du secteur.

## 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 AB 1110	13 rue du 8 mai 1945	00 00 62
166 AB 1111	8 rue des Anciens Maires	00 03 58

### Description du bien :

- concernant l'ensemble immobilier sis 13 rue du 8 mai 1945 : une maison d'habitation classée en 6ème catégorie, d'une surface habitable de 42 m<sup>2</sup> comprenant : séjour/salon, mezzanine, salle de bain avec baignoire et w.c., cuisine, chambre avec placard.  
Préau et passage sur le côté.

- concernant l'ensemble immobilier sis 8 rue des anciens Maires : Une maison à usage d'habitation construite en 1936, classée en 5ème catégorie d'une surface habitable de 120 m<sup>2</sup> comprenant :

\* une partie récente qui comprend une grande pièce de vie et une mezzanine, attenant à la partie ancienne qui comprend une entrée donnant sur une cuisine ouverte, un salon, une buanderie (débaras), et une salle de bain.

\* à l'étage : un palier et trois chambres.

A l'extérieur : un garage de 66 m<sup>2</sup> et une dépendance (atelier) et deux cours fermées.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : L'office public de l'habitat de Vendée (SIREN 278 500 012) est propriétaire des deux maisons à évaluer.

L'ensemble immobilier sis 13 rue du 8 mai 1945, a été acquis le 26/12/2013 moyennant le prix de 90 000,00 € HT.

L'ensemble immobilier sis 8 rue des anciens Maires, a été acquis le 30/12/2013 moyennant le prix de 165 000,00 € HT ; l'acte mentionne une commission d'agence de 5 000,00 €.

Situation d'occupation : Les biens vacants depuis 2014, sont considérés comme vétustes.

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

Les parcelles sont situées en zone UA au plan local d'urbanisme de la commune d'Olonne-sur-Mer approuvé le 19 avril 2011 et modifié en dernier lieu le 30 septembre 2021.

## **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 l'ensemble immobilier est de l'ordre de **324 000,00 €**, soit 97 000,00 € HT pour le bien cadastré préfixe 166 section AB numéro 1110 et 227 000,00 € pour le bien cadastré préfixe 166 section AB numéro 1111.

Considérant les parties en présence, 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'Évaluation Domaniale

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Blanc', written over a light grey rectangular background.

Laurence BLANC  
Inspectrice des Finances publiques