

DRU

**Objet : Cession du centre de vacances situé au 35, avenue de Kairon 50610 JULLOUVILLE, parcelle cadastrée section AM n° 195**

RAPPORTEUR : Sébastien ZONGHERO

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2241-1 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération de la commune de Jullouville en date du 6 novembre 2023 concernant l'acquisition du centre de vacances propriété de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine ;

Vu l'avis de France Domaines en date du 17 janvier 2022 ;

Considérant que la ville de Saint-Ouen-sur-Seine envisage dans le cadre de sa politique patrimoniale de céder certains centres de vacances désaffectés ;

Considérant que le centre de vacances de Jullouville a été désaffecté et fermé depuis 2011 ;

Considérant l'accord intervenu avec la commune de Jullouville pour la cession de ce centre de vacances au prix de 1 600 000 €, prix net vendeur, et conforme à l'avis des Domaines ;

Considérant que la ville de Saint-Ouen-sur-Seine n'a pas d'intérêt à maintenir ce bien dans son patrimoine ;

Entendu l'exposé du rapporteur ;

APRES AVOIR DÉLIBÉRÉ ;

#### **DÉCIDE :**

##### Article 1<sup>er</sup> :

La cession du centre de vacances sis 35, avenue de Kairon à Jullouville (50610), correspondant à la parcelle cadastrée AM 195 d'une superficie de 45 605 m<sup>2</sup>, au profit de la Commune de Jullouville, pour un montant de 1 600 000 € net vendeur, bien en l'état et libre de toute occupation, est approuvée.

##### Article 2 :

Le Maire ou son représentant est autorisé à signer les actes afférents à cette opération.

##### Article 3 :

La recette afférente à l'exécution de la présente délibération sera inscrite au compte 024 fonction 824 du budget de l'exercice en cours.

##### Article 4 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de la formalité de publicité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours citoyens accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Article 5 :

Ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, à Monsieur le Receveur municipal, notifiée au Maire de Jullouville, et publiée sur le site internet de la Ville.

Exprimés : 0 - Pour : 0 () - Contre : 0 () - Abstentions : 0 () - N'ont pas pris part au vote : 0 ().

Le Maire de Saint-Ouen-sur-Seine

Karim BOUAMRANE

Transmis à la préfecture de la Seine-Saint-Denis le

Publié ou affiché le

Notifié le

Certifié exécutoire le

*En application de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales*

**Direction départementale des Finances publiques du Calvados**

Pôle Gestion publique

Pôle d'évaluation domaniale

7 Boulevard Bertrand, BP 40532

14034 Caen Cedex 1

Téléphone : 02 31 38 34 58

o Mél. : [ddfip14@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip14@dgfip.finances.gouv.fr)

CAEN, le 17 janvier 2022

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par :

Michel GIRONDEL

Téléphone : 02 31 39 74 05

Courriel : [michel.girondel@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:michel.girondel@dgfip.finances.gouv.fr)

D.S. : 6960794

OSE : 2021-50066-20940

**AVIS DU DOMAINE**

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



<i>Désignation du bien :</i>	Ancien centre de vacances
<i>Adresse du bien :</i>	35 avenue de Kairon
<i>Commune :</i>	JULLOUVILLE
<i>Département :</i>	Manche (50)
<i>Valeur :</i>	1 600 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Plaine commune (UT urbanisme réglementaire de Saint-Ouen-sur-Seine)

Vos références : DS3877954

## 2 - DATE

de consultation : 23/03/2021

de réception : 23/03/2021

de visite : 13/09/2021

de dossier en état : 06/01/2022

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Généralités

Par courrier en date du 23/03/2021, le SIVOM Plaine commune a saisi le pôle d'évaluation domaniale de Caen afin d'obtenir une estimation d'un ensemble bâti situé à Jullouville dans la Manche, anciennement à usage de centre de vacances de la commune de Saint-Ouen (93).

### 3.2. Projet

Cette demande d'estimation intervient dans le cadre d'une étude sur le devenir du patrimoine extra-muros de la ville. Cette saisine intervient très en amont d'une éventuelle cession. Aucun projet n'a été communiqué au service.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

#### 4.1.1 La commune

Jullouville parfois appelée Jullouville-les-Pins est une commune française située à huit kilomètres au sud de Granville dans le département de la Manche (50) en région Normandie. Elle bénéficie d'une situation privilégiée en bord de mer sur la côte normande du Mont-Saint-Michel.

La commune de 2 190 ha compte 2 401 habitants (Source : INSEE). Elle est entièrement intégrée à l'aire urbaine de Granville et à la communauté de commune de Granville, terre et mer qui regroupe 32 communes.

Jullouville est située à 280 kilomètres à l'ouest de Paris, 120 km au Sud-Ouest de Caen et 16 km d'Avranches.

Elle vient d'être classée en novembre 2021 par l'État « Station de tourisme » au côté de Granville, Donville et Barneville-Carterêt situées dans le département de la Manche. En 2016, elle avait été classée « commune touristique » par arrêté préfectoral pour 5 ans.

L'obtention de ce label en plus de celui du « pavillon bleu » constitue une réelle opportunité d'attractivité du territoire mais aussi un intérêt dans l'accroissement touristique et économique. Il existe 471 stations de tourisme classées en France.

### 4.2. Situation particulière

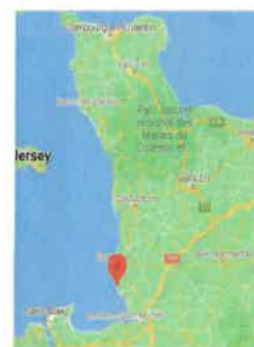
#### 4.2.1 Le quartier

Le bien est situé dans un quartier résidentiel, à 850 m de la plage.

Il dispose d'une situation privilégiée à proximité immédiate d'un espace naturel sensible « la Mare de bouillon » et d'une ZNIEFF de type 1.

### 4.3. Références cadastrales

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



Commune	Parcelle	Adresse	Superficie
JULLOUVILLE	AM 195	35 avenue de Kairon	45 605 m <sup>2</sup>

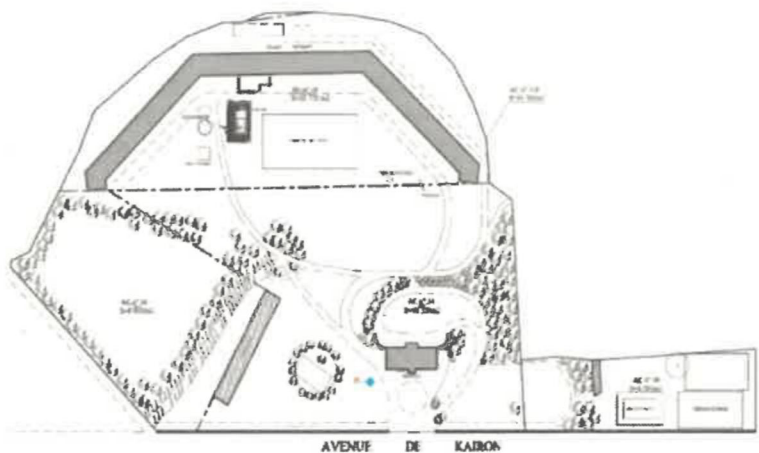
#### 4.4. Descriptif

Parcelle cadastrée AM195 de 45 605 m<sup>2</sup> supportant un ancien centre de vacances de la commune de Saint-Ouen fermé depuis 2011.

Il comprend un château dit « le château de la Mare », un bâtiment principal avec deux ailes accolées et un bâtiment dénommé « La Sapinière ».

Les bâtiments sont construits en béton armé, granit et brique bicolore et sont couverts de toiture terrasse. Le site comprend deux entrées en façade de l'avenue de Kairon.

Plan masse et repérage des bâtiments



Ancien plan de masse

#### Historique du site

##### La construction au début du XX<sup>e</sup> siècle

La construction du château de la Mare, décidée par une parente de Christian Dior, débute en 1896 et est achevée en 1907.

La demeure et le parc ont été acquis en mai 1933 pour 330 000 francs par la ville de Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis) afin d'y envoyer des « colonies scolaires ».

Dès l'acquisition, l'architecte municipal de Saint-Ouen, César-Auguste Mancel, dessine les plans de nouveaux bâtiments dont la construction débute en 1934 : une infirmerie, près de l'avenue, et la colonie proprement dite, au bord de la mare de Bouillon.

Le bien est directement inspiré de l'architecture industrielle. Il comprend de vastes pièces avec des fenêtres à grandes croisées sur deux niveaux. Mancel conçoit une ossature et de larges plateaux en béton armé, coiffés d'un toit en terrasse, avec des préaux couverts, percés de grandes baies vitrées à petits carreaux à ouverture horizontale à guillotine. La façade est garnie de granit pour le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin, et de briques rouges et jaunes aux étages.

##### Pendant et après la Seconde Guerre mondiale

Le château est occupé par les Allemands durant la Seconde Guerre mondiale comme lieu de villégiature. Après le succès de la percée d'Avranches, le général Eisenhower, commandant en chef des forces alliées y installe à partir du 1<sup>er</sup> septembre, le Suprême Headquarter Allied Expeditionary Force. Les bâtiments sont affectés aux communications avec le commandement des troupes françaises situé à Granville et les forces terrestres, aériennes et navales engagées en Normandie, aux cantonnements des personnels féminins, aux réunions et aux mess. Pouvant abriter 1 500 hommes, ils se révèlent insuffisants pour les presque 400 officiers et 7 000 hommes cantonnés à Jullouville. Aussi, des baraquements sont installés à l'extérieur pour les bureaux, des tentes pour les officiers.

La colonie est reprise en 1945 par la ville de Saint-Ouen qui envoie aussitôt de nouveaux enfants.

En 1982, l'aile droite des bâtiments annexes est fermée, les autres parties sont rénovées. Le château est restauré en 2001. Mais l'apparition de champignons xylophages, entre autres problèmes sanitaires, entraîne la fermeture d'une large partie de l'établissement en 2007, puis en totalité en 2011.

##### **Le château**

Le château a été achevé en 1907, il comporte trois niveaux (R+2). Le rez-de-chaussée (ou entresol) comprend les pièces à usage d'accueil, un bureau, une salle d'eau, un w-c, un appartement de 5 pièces qui était utilisé par le gardien. Le premier et deuxième étage étaient aménagés en 12 gîtes selon la saisine.

Les gîtes étaient composés d'un salon, une salle d'eau, des w-c, une mezzanine. Certains comprenaient un coin cuisine et une chambre en plus.



Il a été rénové dans les années 2000 puis fermé suite à la découverte de mères dans le bâtiment lors de l'audit technique du 12 avril 2021 relatif au diagnostic « termites ».

Des prélèvements ont été effectués pour déterminer la présence de mères ce qui a entraîné de nombreuses dégradations. De plus, des actes de vandalisme ont eu lieu.

Présence de nombreuses traces d'humidité.

#### **Le bâti anciennement à usage de colonie de vacances**

Le bâti comprend un bâtiment principal de 2 étages et deux ailes accolées au bâtiment central d'un étage.

Le rez-de-chaussée se composait d'une grande salle à usage de restauration, d'une cuisine, de salles à usage de réserve, de salles à usage d'atelier, d'un appartement de gardien d'une superficie de 170 m<sup>2</sup> selon les données cadastrales.

Chaque 1<sup>er</sup> ou 2<sup>e</sup> étage se répartissait en salle d'activités, salle de réserve, chambre type dortoir pour les enfants, chambres pour les encadrants et blocs sanitaires.

Selon le consultant, le bâti se répartit en 21 dortoirs de 38 m<sup>2</sup> et 8 dortoirs de 21 m<sup>2</sup>.

L'aile gauche du bâtiment fermée au début des années 1980 est en très mauvais état. Le bâtiment principal et l'aile gauche sont en mauvais état car non entretenues depuis environ 10 ans et font l'objet de dégradations lors de squats.

L'audit technique du 12 avril 2021 précise également que les bâtiments « colonie » et « château » montrent des signes importants de fuites et de présence d'humidité nécessitant une révision complète des couvertures/étanchéité. Il constate également la présence d'amiante dans les chapeaux de la toiture, dans les descentes EP extérieures et sur les conduits de plomberie.

Les menuiseries extérieures sont en simple vitrage bois et de nombreuses vitres sont cassées, ce qui suppose une réfection de celles-ci ainsi que des occultations.

#### **Le bâtiment dénommé « La Sapinière »**

Le bâtiment dit « la Sapinière » anciennement à usage d'infirmerie comporte trois niveaux dont un sous-sol semi-enterré.

Le bâtiment a été aménagé en dix gîtes de 2 ou 3 pièces. Le rez-de-chaussée comporte un hall d'accueil, deux grandes salles anciennement à usage d'activités et 8 gîtes desservis par un couloir. Chaque gîte se compose d'un salon avec coin cuisine, une salle d'eau, des w-c et 1 ou 2 chambres. Ils sont en état d'usage, des dégâts dus à des fuites d'eau ont été constatés dans les plafonds de certains gîtes.

Le premier étage est constitué de deux logements de trois pièces comprenant un salon avec cuisine ouverte équipée, une salle d'eau et deux chambres. Ces logements disposent d'un accès au toit terrasse. Seul un logement a été visité, il est en bon état.

L'audit technique a également révélé la présence d'amiante (chapeaux toiture, descente EP, conduits plomberie) et préconise une révision de la toiture. Les doubles vitrage PVC sont en bon état.

#### **Autres équipements**

Présence de deux terrains de tennis et d'un terrain de volley en état très vétuste, d'un petit bâtiment en ruine à proximité, d'une piscine découverte hors service et d'une pataugeoire pour enfants en mauvais état.

#### **4.5. Surfaces du bâti**

Lors de la visite, le consultant a indiqué les surfaces suivantes :

- Sapinière : 1 000 m<sup>2</sup>,

- château : 1 000 m<sup>2</sup>,

- deux grands bâtiments : 7 000 m<sup>2</sup> chacun,

soit un total de 9 000 m<sup>2</sup>. Or selon l'audit technique communiqué, la surface totale des constructions, hors sous-sol, est de 6 980 m<sup>2</sup>.

Surface, mesurée sur plan, comprenant :



- colonie : 5 735 m<sup>2</sup>,
- infirmerie : 590 m<sup>2</sup>,
- château : 655 m<sup>2</sup>

Aux fins de recouplement, les emprises au sol des bâtiments ont été mesurées sur le site cadastre.gouv.fr.

Emprise au sol de « la Sapinière » :

- rez-de-chaussée : 475 m<sup>2</sup> (475 m<sup>2</sup> x 0,90 = 427,5 m<sup>2</sup>),
- 1<sup>er</sup> étage : il s'agit d'un premier étage partiel avec 2 appartements d'environ 50 m<sup>2</sup> soit 100 m<sup>2</sup>,
- sous-sol demi-enterré : 427,5 m<sup>2</sup> x 0,3 = 128,5 m<sup>2</sup>

La surface totale est arbitrée à 656 m<sup>2</sup>. Les déclarations d'un local à usage professionnel mentionnent une surface de 625 m<sup>2</sup>. Il est retenu cette superficie de **625 m<sup>2</sup>**.

Emprise au sol du château : 266 m<sup>2</sup> (266 m<sup>2</sup> x 0,90 = 239,40 m<sup>2</sup>) x 3 niveaux = 718,2 m<sup>2</sup> arrondis à **720 m<sup>2</sup>**

Emprise au sol de l'ancienne colonie de vacances :

Bâtiment principal : 800 m<sup>2</sup> (800 m<sup>2</sup> x 0,90) = 720 m<sup>2</sup>

Cette surface arbitrée à 720 m<sup>2</sup> sera multipliée par le nombre de niveaux du bâtiment principal et des ailes soit 7 niveaux : 720 m<sup>2</sup> x 7 = **5 040 m<sup>2</sup>**.

La surface totale ressort à **6 385 m<sup>2</sup>** (625 m<sup>2</sup> + 720 m<sup>2</sup> + 5 040 m<sup>2</sup>). Cette surface est plus proche de celle communiquée dans la saisine que celle du MOA (maître d'ouvrage) lors de la visite.

**Il est donc pris en compte les surfaces communiquées dans l'audit technique joint à la saisine soit 5 735 m<sup>2</sup> pour la colonie, 590 m<sup>2</sup> pour le bâtiment la Sapinière et 655 m<sup>2</sup> pour le château.**

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Le bien appartient à la commune de Jullouville depuis 1945.

Le site est libre d'occupation depuis une dizaine d'années.

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles

Le PLU de la commune de Jullouville a été approuvé le 12/11/2020.

La parcelle AM195 est classée en zone Nt à destination d'équipements touristiques et de loisirs.

#### Caractéristiques de la zone Nt

En zone Nt, sont autorisés sous réserve que l'extension de l'urbanisation ne se réalise qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants : les aménagements et équipements touristiques et de loisirs.

#### Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N (excepté les zones Nm et Np), pour les constructions autorisées, le coefficient maximum d'emprise au sol, rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à 50 % de l'unité foncière.

#### Hauteur des constructions

En zone Nt, la hauteur maximale en tout point des constructions autorisées est de 9 mètres au faîtiage et 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions se feront en limite des voies et emprises publiques ou en retrait de 5 mètres minimum.



### Particularité de la zone N

Sont autorisées la réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation et leur extension mesurée à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, et qu'elles ne créent pas de logement nouveau et n'excèdent pas 30 % par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Possibilités de construction de la zone Nt et de changement de destination des bâtiments

Une demande de renseignement a été adressée à la communauté de commune « Terre et Mer » en octobre 2021. Par courriel, elle a confirmé que le règlement de la zone Nt permettrait le changement de destination des bâtiments qui sont étoilés au plan de zonage et la réalisation « *d'aménagements et équipements touristiques, sportifs et de loisirs* », sans préciser quel type d'aménagement ou d'équipement.

Cette formulation pourrait inclure les extensions et constructions nouvelles puisque le règlement de la zone Nt admet l'idée d'une extension de l'urbanisation, mais elle ne permet pas la réalisation de terrains de camping ou de parcs résidentiels de loisirs qui sont plutôt fléchés sur la zone NI. Toutefois, considérant les possibilités d'interprétation de cet article du règlement, il est recommandé le dépôt d'un certificat d'urbanisme opérationnel par tout porteur de projet avant de s'engager dans l'acquisition du terrain.

De plus, la communauté de commune a précisé que le changement de destination autoriserait la reconversion des bâtiments existants étoilés au PLU en logements. Des extensions pourraient être envisagées sur des bâtiments dont la destination a été modifiée vers de l'habitation, mais a priori les constructions nouvelles ne pourraient pas concerner autre chose que des équipements touristiques et de loisirs.

Il serait donc possible de reconvertir les bâtiments en logements et des extensions dédiées aux équipements touristiques et de loisirs pourraient être construites.

## **6.2. Servitudes**

### Inscription aux monuments historiques

L'ancienne infirmerie construite par César Auguste Mancel, architecte municipal de Saint-Ouen entre 1934 et 1937 est labellisée « Patrimoine du XX<sup>ème</sup> siècle » en 2006, puis inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 09/12/2012.

### Loi littoral

L'ensemble de la commune est soumise à la « loi littoral » de 1986.

Aucune construction n'est admise dans la bande littorale de cent mètres, la règle d'inconstructibilité dans la bande des cent mètres à compter du rivage s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'à l'extension des constructions existantes. Au-delà des cent mètres, toute nouvelle urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants, et non sous la forme d'hameaux nouveaux même intégrés à l'environnement.

Les dispositions de la loi littoral étant d'une valeur juridique supérieure au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme, la constructibilité du terrain peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

Toutefois la situation du bien devrait écarter toute contrainte liée à la loi littorale.

## **7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION**

### **7.1 Principes**

La méthode d'estimation par comparaison en l'absence de projet défini et dans le cadre d'une évaluation en poursuite d'usage est la plus adaptée à la valorisation du bien.

### **7.2 Déclinaison**

Le bien sera évalué en prenant en compte des termes de cessions de colonies de vacances situées dans les régions de l'Ouest ainsi qu'en élargissant sur tout le territoire.

La parcelle étant d'une grande superficie, une emprise de terrain de 10 000 m<sup>2</sup> sera valorisée en recherchant des terrains en zone Nt. Toutefois, ce zonage étant très spécifique, la recherche a été élargie aux terrains en zone N, NL mais aussi aux terrains en zone constructible. Cette étude de marché globale permettra de déterminer une valeur cohérente pour la zone Nt.

## **8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE:**

### **8.1. Étude de marché**

#### **8.1.1. Sources et critères de recherche - Termes de référence**

La première source utilisée est l'application « Estimer un bien » au travers du critère « Bâtiments professionnels », « non bâti » complétée par une analyse plus fine des données sur la Base Nationale des Données Patrimoniales (BNDP).



La seconde source utilisée est la recherche sur la Base Nationale des Données Patrimoniales via le SIREN d'association regroupant les principaux acteurs touristiques à but non lucratif ou d'entreprises trouvées après recherches d'informations sur des cessions de colonies de vacances sur Internet.

### 8.1.1.1 : Pour le bâti

#### Transactions de centres de vacances (sources BNDP)

Biens bâtis : étude nationale - centres de vacances - valeur vénale										
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface en m <sup>2</sup> terrain / SU		Nombre de lits	Prix €	Prix €/m <sup>2</sup>	Prix €/lit	Observations
1	21/01/2021	Le mayet de Montagne (03 Allier) La roche	D 69, 71,72,73, 454,455, 495,496, 499,580, 581,582	71 284	2 080		150 000	72		Cession de Vichy communauté à Averpahn, un ensemble immobilier d'un seul tenant comprenant 3 bâtiments à usage de centres de vacances : un bâtiment A correspondant à l'ancienne maison de maître (R+2) avec réfectoire, cuisine, salle à manger, réserve, à l'étage bureau, chambres. Extension bâtiment comprenant au RDC et l'étage, 4 dortoirs de 10 lits, chambres animateurs, sous-sol stockage, douche, un bâtiment B comprenant une grande salle d'activité, wc, un bâtiment C de 2 niveaux avec infirmerie, maison des animateurs, ateliers  L'Averpahn va réaliser des travaux et faire du site un lieu de loisirs et de séjour pour les personnes handicapées et d'autres publics, travaux d'1 Million d'€ pour la reconversion des lieux.
2	24/06/2020	Peisey Nancroix (73) Chalet Bellevue	ZO 238, 239	2 135	1 039		766 750	738		Vente par la commune de Champigny sur Marne à Promoteur. Ancien centre de vacances en bon état, en activité et entretenu. Toit, plancher et isolation à revoir. Dégâts des eaux suite au gel. Le prix tient compte des travaux à effectuer pour remise en état.
3	20/12/2019	Saint Jean D'Aulps (74) 569 route de l'abbaye	AB 16, 17, 18,23,24, 25,26,291 ,292,293	4 923			1 090 000			Cession de la commune de Chelles à l'EPF 74, un ensemble immobilier anciennement à usage de colonie de vacances et de villages vacances désormais désaffecté répartis en 4 bâtiments avec terrain attenant. Une partie du terrain en zone U, le reste N.
4	12/04/2019	Saint-Pierre-des-Forclats (66) 29, rue des Narcisses	A 1002	11 642	1 325	100	205 000	155	2 050	Cession Association Eclaireurs Eclaireuses de France à EPF d'Occitanie ; .Centre de vacances avec 3 niveaux de logements (dortoirs) et 100 couverts 1250m <sup>2</sup> - garage 30m <sup>2</sup> - logement de fonction 45m <sup>2</sup> .
5	14/01/2019	Obernai (68) 2, rue de Berlin	11460	30 459	6 400	450	5 000 000	781	11 111	vente ville d'Obernai à VVF Villages du village vacances « les Géraniums » inauguré en février 1991. Capacité d'accueil de 135 logements pour 450 lits. Séjours pour tous publics, notamment les familles et les publics défavorisés, dans le respect des obligations de tourisme social et familial,VVF intéressé par achat pour poursuite exploitation et réalisation de travaux invest et rénovation pour 1,8 M€, soit 4 k€/lit ;
6	15/11/2018	Egat Lieu-dit Las Soucarrades	A575-576-577	62 200	2 956		725 000	245		Cession Association Azureva à SARL. Patrimoine d'un ancien centre de vacances avec bâtiment principal (accueil, bar, salle de jeux, solarium, bureaux, restaurant, cuisine), bâtiment annexe (68 logements et garages), logement de fonction et divers équipements (terrains de tennis, de volley, de pétanque)
7	26/06/2018	La Tranche sur Mer ( 85) 9 chemin du Sablon	ZS 56	24 285	2589		385 000	148		Cession de la commune de Savigny-sur-Orge à société suite à une vente aux enchères Bâtiment ayant été à usage de centre de vacances Bâtiment principal de 1932 comprenant salle de classes, dortoirs, sanitaire, cuisine, réfectoire, lingerie, bibliothèque, un logement. Bâtiment de plain-pied pour les classes extérieures, bâtiment infirmerie, local bar avec piscine, deux blocs sanitaires, terrain de tennis.
8		Bolquière	AO 2		704		400 000	568		Ancien centre de vacances du CCAS EDF GDF

N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface en m <sup>2</sup> terrain / SU		Nombre de lits	Prix €	Prix €/ m <sup>2</sup>	Prix €/lit	Observations
	29/01/2018	Chemin du Col de la Perche								
9	13/01/2018	Chardonnay (71) Château de Montlville	D 692- 796-993- 1400- 1401	21 017	3 377		570 000	169		Cession Association Eclaireuses Eclaireurs de France à Association Sauvegarde 71 d'unité d'hébergement sur 3 niveaux avec une unité sanitaire, un bâtiment avec cuisine équipée, un réfectoire et un appartement au 1 <sup>er</sup> étage ; une aire extérieure couverte une petite maisonnette, un bâtiment en préfabriqué ; les équipements matériels et mobiliers ; une cave voûtée ; une chaudière avec chauffage aux copeaux de bois ; parc clos avec piscine avec bassin d'entrée et douche. Centre de vacances 3238m <sup>2</sup> + maison 80m <sup>2</sup> + garage 59m <sup>2</sup>
10	19/05/2017	Penmarch (29) Rue de l'Ecole de voile	BM 18	11 185	220		150 000	681		Cession Commune de Courbevoie à SCI les Albatres Une propriété comprenant un bâtiment à usage de sanitaire, un bâtiment comprenant un réfectoire et une cuisine, terrain attenant Zone Ulh - Libre
11	09/03/2017	Barbâtre (85) Rue de l'Estacade	AR 4	10 574	2 140	120	950 000	444	7 917	vente VVF Développement à Comité Entreprise Michelin ; Centre de vacances composé de cinq bâtiments 2140 m <sup>2</sup> sdp environ, et d'une maison de gardien : « Direction » : entrée, salle de réunion, bureau, plusieurs chambres, sanitaires, "Bâtiment B" : deux entrées, sanitaires et douches, locaux techniques, salle polyvalente, dortoirs, "Bâtiment C" : hall d'entrée, chambres, buanderie, lingerie, sanitaires, salles à manger, réserves, chambres froides, cuisine, laverie, local poubelles, "Bâtiment D" : 2 entrées, wc et douches, salle polyvalente, locaux techniques, dortoirs, dépendances, maison de gardien ; ancienne colonie de vacances de la ville du Mans ; projet de maintien de village vacances par l'acquéreur ; en fait refont complète village vacances avec propriété mitoyenne pour nouveau site de 325 lits, 8,8 M€ invest en tout

N	date mutation	commune adresse	cadastre	Surface en m <sup>2</sup> terrain / SU		Nombre de lits	Prix €	Prix €/ m <sup>2</sup>	Prix €/lit	Observations
12	27/03/2017	Mont de Lans (86) Rue de Champagné	AK 534- 535-538	1 697	1 767		1 450 000	821		vente UCPA Sport vacances à SCI Les Deux Alpes Champagne; centre de vacances avec rez-de- chaussée comprenant un appartement T2, magasin, buanderie, chaufferie, local de skis, salle de jeux, trois caves, salle de bar, salle dancing avec wc et lavabos, chambre noire + rez-de-chaussée surélevé composé de restaurant, de cuisine avec chambre froide, salon, salle de bar, réception et hall, bureau, vestiaire + 1 <sup>er</sup> étage 12 chambres et sdb + 2 <sup>e</sup> étage 11 chambres et sdb+ 3 <sup>e</sup> étage chambres, un dortoir, sdb + combles. Projet de résidence hôtelière avec rénovation et extension 92 chambres, SdP 3 160m <sup>2</sup> et 15 parking
13	02/09/2016	La Plaine sur Mer ( 44) La Saulzaie	BC 186, 190, 392, 393, 197, 223, 224	29 577			1 600 000			Commune de Melun à Société les Mouettes Un ensemble immobilier comprenant une vingtaine de bâtiments, bâtiment 1 principal « Les Fuschias » comprenant accueil, direction, cuisine, salle à manger, chambre individuelles, bâtiment 2 à usage de dortoir, sanitaire, bâtiment « les pins » à usage de dortoirs, sanitaire, logement fonction. Les autres bâtiments comprennent entre autre des bureaux, chambres individuelles, infirmeries, atelier, sanitaire, garage, « pony-club »
14	01/12/2015	Bretignolle sur Mer (85) Rue des oiseaux	BM 33, 133	6165			369 900			Cession de la commune de Villedieu à l'association famille rurale Une ancienne colonie de vacances composée de plusieurs immeubles dont une maison de gardien, une ancienne lingerie, un dortoir, un autre dortoir, un ancien réfectoire, une salle commune avec préau - Libre
15	17/07/2015	Massiac Lieu dit le Fayet (15)	C 429, 435, 808, 809, 812,1399, 1405,140 7...	166 755			155 000			Cession commune d'Argenteuil à Cathomema Un ensemble immobilier à usage de centre de vacances composé d'un bâtiment principal R+1 partiel, garage, logement gardien. Un bâtiment à usage d'infirmerie, 5 bâtiments à usage d'hébergement loisirs. Bien en état vétuste. Zone A et en partie N
16	16/12/2014	Bois d'Amont (39) 4105 rue de Franche Comté	AE 27- 177	2 386	458		307 200	671		Cession Association Eclaireuses Eclaireurs de France à SCI Cakir ; un centre de vacances construit en 1958 en pierre et béton, couvert en zinc composé d'un sous-sol avec salle d'activité, réserve, stockage, buanderie et cave, au rez-de-chaussée d'une salle à manger, cuisine, salle d'activité, bureau, au 1 <sup>er</sup> étage de 8 chambres, une infirmerie, deux salles de bains, 3 wc et au troisième étage de 7 chambres et d'une salle d'eau
							Moyenne	438		

### Évaluations de centres de vacances (base DNID)

N°	Commune et réf cadastrales	Superficie du bât en m <sup>2</sup>	Surface Terrain en m <sup>2</sup>	VV en €	Ratio Surf. Bâti en m <sup>2</sup> €	Rato Surf. Terrain en m <sup>2</sup>	OBSERVATIONS
1	SAINT BARTHELEMY DE BUSSIERE (DORDOGNE) C 11 à 14-16-17-21-22-23 à 36-584-586-587-706-709-711- 712	691,28	74 070	300 000	434	4	12 chalets, salle polyvalente, maison de gardien, espace sanitaire, plateau sportif, piscine, deux terrains de tennis État correct mais entretien nécessaire sur le parc avis de 2017
2	DIE (DROME) AH 218-219-220-249-251	1 924	16 910	850 000	442	50	40 gîtes, pavillon central avec salle d'animation, bâtiment à usage de clubs enfants, bâtiment à usage d'atelier, logement de fonction, piscine, terrains de volley et pétanque, aire de jeux pour enfants
4	NAJAC (AVEYRON) J 175 et suivants	1 019	136 138	553 000	543	4	8 appartements dans habitation traditionnelle - 2 habitations - bungalows - camping locaux d'accueil et administratifs, bloc sanitaires, camping - avis de 2016
5	PRAYSSAC (LOT) C 1227-1230-1231-1232-1233- 1971-2361	2 050	62 000	1 143 200	558	18	40 gîtes en béton - 20 chalets en bois locaux d'accueil et administratifs, piscine, terrain de basket - avis de 2015

N°	Commune et réf cadastrales	Superficie du bât en m²	Surface Terrain en m²	VV en €	Ratio Surf. Bâti en m² €	Rato Surf. Terrain en m²	OBSERVATIONS
7	AMBOISE (INDRE ET LOIRE) BH 113	2 693	41 612	1 200 000	445		<b>60 gîtes (353 lits)</b> locaux administratifs et locaux communs, local animation avec logement pour le personnel, piscine. Rafrâichissement nécessaire avis de 2011
8	MARCOUSSIS (ESSONNE) L 546-547-1013-1016-1272	1 200	66 715	600 000	500	9	Bâtiment principal en bon état, un hangar agricole, un bâtiment de 1 200m² en très mauvais état. Surplus de terrain de 62 015m² valorisé
9	MENDE (LOZERE – 48)	2 842 m²	61 454 m²	994 000	400 €	16	42 gîtes pouvant accueillir de 2 à 12 personnes, bâtiment administratif (accueil, bar administration, 3 bâtiments à usage d'ateliers, buanderie, ateliers, salles de sport, aires de jeu, terrain de sport (foot, volley et boules etc). avis de 2017
10	BARCARES (PYRENEES ORIENTALES)	25 280 m²	136 023 m²	15 800 000 €	780 € - 20 % pour grande superficie soit 625 €	116	7 groupes d'immeubles pour un total de 517 chambres (de deux personnes à 4/5 personnes par chambre) 2 300 m² espace aquatique (plage, 3 piscines, bâtiment personnel, multiples salles de spectacles. avis de 2019
<b>MOYENNE</b>					<b>493</b>		
<b>MÉDIANE</b>					<b>490</b>		

### 8.1.1.2 Pour le terrain :

Cessions de camping en zone NI sur la commune de Jullouville et au sein du département de la Manche

N°	Vente	Adresse	Cadastre	Surface	Descriptif	Prix en €	Prix au m² €	Observations
1	02/09/2020 2020P04809	JULLOUVILLE 1 bis avenue de la libération	AL 84 à 96, AL 159 à 165, AL 183, 184	63 184 m²	Bâtiments et terrains à usage de camping, rendus inutilisables par suite de leur état d'abandon dénommé « camping la chaussée » comprenant bâtiment d'accueil couvert en shingle sur dalle béton avec hall d'accueil, logement de fonction, 2 bâtiments formant un bloc sanitaire construit en parpaing, couvert en fibrociment ondulé comprenant 10 douches, 18 lavabos, urinoirs.	2 500 000	40	Cession d'un particulier à Société Domaine des Dunes Projet : le terrain sera exploité sous le régime d'un parc résidentiel de loisir destiné à une exploitation à l'année, avec cession de parcelles. Le nombre maximum d'emplacements réservés avec habitations légères de loisirs est de 171. <b>Zone NI</b>
2	25/07/2018 2018P05848	JULLOUVILLE Avenue du docteur Lemonnier	AM 341	18 977 m²	Un terrain de camping à usage de loisirs, partiellement bâti, desservi par les voiries et les réseaux précédemment affecté à l'usage de camping et comportant un chalet d'accueil, 4 chalets, 2 blocs sanitaires et un bâtiment à usage d'entretien et espace jeux Projet : restructuration du camping existant comprenant 91 emplacements dont 18 réservés, démolition de 4 chalets et de l'accueil »	1 000 000	53	Cession de la commune de Jullouville à la Société Camping jullouville les Pins. <b>Zone NI</b>
3	15/01/2018 2018P236	SAINT LO d'OURVILLE 2 rue de la mer	A 745, A 898, 900, 902	35 324	Un bâtiment à usage d'habitation, d'accueil et de bar, un bâtiment bloc sanitaire, un terrain sur lequel sont édifiés les bâtiments, une piscine et 99 emplacements. Loués au profit de la SARL les Carolins pour un loyer mensuel de 1497,95 €	490 000	14	
4	28/03 et 03/03/2014 2014P939	TOURLAVILLE 356 rue des algues	AC 504 , 506 et BL 32	21 220	Un camping consistant en une maison d'habitation avec 4 chambres, un bâtiment à usage d'animation comprenant accueil, wc et salle de restaurant, un bloc sanitaire, un local technique, 82 emplacements Libre	440 000	21	Zone Na, UB pour la parcelle AC 503, UC pour la parcelle AC 585
5	13/04/2013 2013P889	LES MOITIIES D'ALLONNE 10 impasse des ronds duval	B 677, 678 et B 1015	12 519	Un ensemble immobilier comprenant un terrain à usage d'aire naturelle de camping supportant 2 blocs sanitaires avec passage d'accès Libre	95 000	8	Zone Nt

N°	Vente	Adresse	Cadastre	Surface	Descriptif	Prix en €	Prix au m² €	Observations
6	230/02/2012 2012P794	SAINT JEAN DE LA RIVIERE Chemin de coutances	B 349, 351, 353, 352, 355, 357, 371,372, 373, 354	30 920	Un ensemble immobilier comprenant maison d'habitation, un bâtiment séparé composé de bureaux d'accueil, cuisine, bar, salle de jeux, réserve. Parcelles de terrain à usage de camping avec bloc sanitaire	1 500 000	49	Zone Ndc Zone UC pour la parcelle B 357 Cession mandataire judiciaire à la société Camping du Golf
7	17/01/2012 2012P622	LE ROZEL La mielle – La ranch	B 751	14 378	Un terrain à usage de loisirs caravaning Acquisition locataire	300 000	21	Zone NC

### Cessions de terrains en zone agricole et naturelle sur la commune de Jullouville

Vente	Adresse	Cadastre	Surface	Descriptif	Prix en €	Prix /m² en €
19/02/2021 2021P01676	Les barres JULLOUVILLE	A 197	2373	Parcelle de terre Zone Ap	4500	1,90
11/01/2021 2021P00120	La sablonnière section Saint Michel des loups JULLOUVILLE	A 171 A 172	5060	Parcelles de terre Zone Ap	5000	0,99
16/06/2020 2020P03265	La butte à coin JULLOUVILLE	B 305	1400	Un terrain agricole Zone A	500	0,35
03/03/2020 2020P01363	Saint Michel des loups JULLOUVILLE	B 976	4606	Un terrain agricole RNU – Zone 7 plu actuel	12 000	2,60
13/11/2019 2019P06607	Le pièce de la lande Saint Michel des loups JULLOUVILLE	B 1021	2077	Une parcelle de terre Zone A Libre	1500	0,72
21/09/2019 2019P05464	La grande pièce JULLOUVILLE	B 980	6593	Une parcelle de terre Zone N	5275	0,80
18/06/2019 2019P03594	JULLOUVILLE	B 566, 567, 568, 569	10 570	4 parcelles de terre dont un étang RNU	60 000	5,67
23/04/2019 2019P02584	Le bourgeons JULLOUVILLE	B 627, 628,632,636,63 8,640, 660,1095,1167, 1169	47 091	Des parcelles de terres agricoles	41 735	0,88
06/04/2019 2019P01976	Saint Michel des loups JULLOUVILLE	B 801 B 810	4250	2 parcelles agricoles dont une plantée de pommier	6500	1,52
01/02/2019 2019P00785	Les hogues JULLOUVILLE	A 496 A 518 A 542	12 700	3 parcelles de terre non constructibles Acquisition commune Zone Ap ( PLU actuel)	6350	0,50
18/10/2018 2018P05350	La hercellerie JULLOUVILLE	A 576	1030	Une nature de terrain en nature de potager et terrain d'agrément Zone Ap ( PLU actuel)	6000	5,83
					Moyenne	1,97
					Médiane	0,99

### Pour information, cessions de terrains d'activités sur la commune limitrophe de Saint-Pair-sur-Mer

Vente	Adresse	Cadastre	Surface	Descriptif	Prix en €	Prix /m² en €	Observations
31/07/2020 2020P4194	Saint Pair sur Mer Zone d'activité de la petite lande 170 rue Ampère	ZH 169	2933 m²	Un terrain constructible	58 660 €	20	SHEMA à SCI Surface de plancher possible 1466 m² Zone 1AUX
09/06/2020 2020P03224	Saint Pair sur Mer Zone d'activité de la petite lande	ZH 140	2599 m²	Un terrain constructible	84 467,50 €	32,50	SHEMA à SCI Zone 1AUX
02/06/2020 2020P02421	Saint Pair sur Mer Zone d'activité de la petite lande	ZH 178	2866 m²	Un terrain constructible	71 625 €	25	SHEMA à Bd immo Zone 1AUX

Vente	Adresse	Cadastre	Surface	Descriptif	Prix en €	Prix /m <sup>2</sup> en €	Observations
27/11/2019 2019P06495	Saint Pair sur Mer Zone d'activité de la petite lande	ZH 175	150 m <sup>2</sup>	Un terrain constructible	3750 €	25	
05/03/2019 2019P01207	Saint Pair sur Mer Zone d'activité de la petite lande	ZH 173 ZH 176	76 m <sup>2</sup> 2865 m <sup>2</sup>	Un terrain constructible	58 800 €	19,99	SHEMA à Iformartin SP 1470 m <sup>2</sup>
					Moyenne Médiane	24,49 25	

## 8.2. Facteurs de la valeur

### Facteurs valorisants

- Localisation dans un secteur résidentiel au sein d'une station balnéaire prisée
- Parcelle de grande superficie

### Facteurs dévalorisants

- État du bien
- Présence de mэрule
- Zonage d'urbanisme contraignant destiné à l'équipement touristique et de loisirs

## 8.3. Analyse et arbitrage du service

### - Concernant le bâti :

Il n'a été trouvé aucune cession de centres de vacances dans le département de la Manche.

Le tableau n°1 « Biens bâtis : étude centres de vacances - valeur vénale » fait ressortir des valeurs plutôt basses. En effet, les cessions recensées s'échelonnent de 72 €/m<sup>2</sup> à 821 €/m<sup>2</sup> avec une moyenne de 438 €/m<sup>2</sup>. Ces cessions concernent, soit des sites destinés à des colonies de vacances ou organisés en dortoirs, soit d'anciens centres de vacances probablement en mauvais état.

Au niveau national les collectivités publiques ont engagé depuis des années une stratégie de cession de leurs actifs immobiliers de vacances. Cette décision résulte d'une combinaison entre une rationalisation budgétaire, les normes pour les centres de vacances étant devenues très contraignantes, et un changement de mode de consommation des vacanciers désireux de multiplier les expériences au cours de leur séjour. Le recours à des prestataires permet de mieux répondre à cette exigence.

Le bien a été évalué le 10/08/2009 par le service du Domaine de la Manche. La parcelle AC 118 de 41 563 m<sup>2</sup>, comprenant l'ensemble des bâtis, a été estimée à 2 500 000 € et la parcelle AC 86 de 4 295 m<sup>2</sup>, à usage de terrains de tennis et de volley ainsi le bâti en ruine, à 500 000 € (116 €/m<sup>2</sup>).

En l'espèce, le bien comporte plusieurs bâtiments dont l'état diffère.

Le bâtiment dit « Colonie » est en mauvais état, l'aile droite est fermée depuis le début des années 1980. L'aile gauche est en état très moyen dû à l'absence d'entretien depuis plus de 10 ans et au vandalisme effectué dans les locaux. Un appartement de 170 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée de l'aile gauche, a fait l'objet d'une rénovation pour l'usage du gardien.

Le « château de la Mare » a été rénové dans les années 2000. Toutefois, il est infesté par la mэрule et a fait l'objet de nombreuses dégradations dus aux prélèvements et au vandalisme.

« La Sapinière » est en meilleur état que les autres bâtiments. Quelques rénovations comme les menuiseries en PVC ont été effectuées. Il est en état d'usage.

### - Concernant le terrain :

La parcelle AM 195 a une superficie de 45 605 m<sup>2</sup>.

Il est possible de valoriser 10 000 m<sup>2</sup> de terrain qui comprendrait l'ancienne parcelle AC 86 pour 4 295 m<sup>2</sup> supportant les anciens terrains de tennis et de volley et disposant d'une façade sur l'avenue de Kairon ainsi qu'une emprise d'environ 5 000 m<sup>2</sup> située devant le bâtiment « infirmerie ».

Une étude de marché de cessions de terrains en zone naturelle a donc été réalisée sur la commune de Jullouville. Aucune cession n'a été répertoriée en zone Nt, il s'agit d'un zonage très spécifique autorisant la réalisation d'équipements touristiques et de loisirs.

Il a été recensé des terrains en zone agricole et naturelle qui sont plus restrictives que la zone Nt. Les prix varient entre 0,50 €/m<sup>2</sup> et 5,83 €/m<sup>2</sup> en fonction du type de biens (terre agricole, terrain d'agrément).

Des cessions en zone NI permettant la réalisation d'hébergements, d'équipements touristiques et de loisirs ont été recensées, cette zone permet l'installation de campings. En effet, la vente du 02/09/2020 concerne la cession d'un camping classé en zone NI au prix de 40 €/m<sup>2</sup> à proximité du bien.

S'agissant de l'étude de marché des terrains constructibles, elle montre un marché relativement élevé proche des 200 €/m<sup>2</sup> pour des terrains à bâtir et un prix de 25 €/m<sup>2</sup> pour des terrains en zone d'activités sur la commune de Saint-Pair-sur-Mer.

**- Valeurs arbitrées :**

Compte-tenu des études de marchés qui permettent de déterminer une valeur dominante de 400 €/m<sup>2</sup> pour les résidences de vacances / colonies, les valeurs suivantes sont retenues en fonction des caractéristiques des bâtiments :

- Château : 500 €/m<sup>2</sup> (pour le caractère architectural du bâtiment malgré l'état du bien et sous réserve de l'ampleur de l'infection par la mэрule)
- Bâtiment « La Sapinière » : 400 €/m<sup>2</sup> (valeur pivot pour un bâtiment en état d'usage)
- Bâtiment « colonie » centre et aile gauche : 300 €/m<sup>2</sup> (état d'usage et grandes surfaces)
- Bâtiment « colonie » aile droite : 150 €/m<sup>2</sup> (moitié de la valeur précédentes car en très mauvais état)
- Terrains en zone Nt : 10 €/m<sup>2</sup> (valeur qui tient compte de quelques équipements sportifs).

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

- Château : 655 m<sup>2</sup> x 500 €/m<sup>2</sup> = 327 500 €
- Bâtiment « La Sapinière » : 590 m<sup>2</sup> x 400 €/m<sup>2</sup> = 236 000 €
- Bâtiment « colonie » bâtiment centre et aile gauche : 4 096 m<sup>2</sup> x 200 €/m<sup>2</sup> = 819 200 €
- Bâtiment « colonie » aile droite : 1 639 m<sup>2</sup> x 100 €/m<sup>2</sup> = 163 900 €
- Terrains en zone Nt : 10 000 m<sup>2</sup> x 10 €/m<sup>2</sup> = 100 000 €

Soit un total de 327 500 € + 236 000 € + 819 200 € + 163 900 € + 100 000 € = 1 646 600 € ce qui correspond à 250€/m<sup>2</sup> de surface bâtie dans la fourchette basse des ventes de centres de vacances. La valeur vénale du bien en l'état est estimée à 1 600 000 €.

Il est rappelé que cette valeur est indicative dans la mesure où l'estimation est réalisée en l'absence de projet.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession acceptable à 1 360 000 € (arrondie).

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

## 11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport. En l'absence de communication d'un projet d'aménagement ou de reconversion du site, cette estimation est à considérer comme étant d'ordre patrimonial.

D'autre part, l'évaluation est délivrée sous réserve d'une estimation du surcoût lié à la présence de mэрule dans le château et du coût de désamiantage par des opérateurs compétents en la matière.

Le Directeur départemental des finances publiques du Calvados

Bernard TRICHET

*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.*

REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



*Château*



*Entrée*



*Salon gîte*



*salle d'eau*



*salon gîte*



*salon gîte – accès mezzanine*



*salon gîte*





*salle accueil rdc château*



*rdc château*



*Bâtiment colonie*



*salle d'activités*



*Chambre*



*Dortoir*



*Réfectoire*



*Cuisine*



*Bâtiment la Sapinière*



*Bâtiment la Sapinière*



*RDC salle activités*



*Couloir RDC desservant les gîtes*



*Chambre*



*Chambre*



*Salon*



*Salle d'eau*

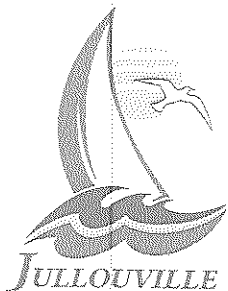


*sous-sol*



*Toiture terrasse*





Monsieur le Maire de Saint-Ouen-sur Seine  
Karim BOUAMRANE  
7 place de la République  
93406 Saint-Ouen-sur-Seine

N/Réf. : 2023/AB-YD/198

Jullouville, le 16 octobre 2023

Monsieur le Maire, *Cher Karim.*

Suite à nos différents échanges, j'ai l'honneur de vous informer que la commune de Jullouville souhaite se porter acquéreur de l'ancienne Colonie de Vacances de Saint-Ouen-sur-Seine avenue de Kairon à Jullouville.

Comme vous le savez, j'ai obtenu à l'unanimité tous pouvoirs du Conseil Municipal pour mener avec vous ces négociations.

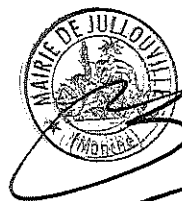
Je vous informe que nous formulerons une offre à 1,6 M d'euros conformément à l'évaluation du Domaine.

La délibération pour cette acquisition est inscrite au prochain Conseil Municipal du 6 novembre 2023.

Nous avons également évoqué avec vos services le fait que la propriété soit libérée de tout occupant.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

*Amicalement*



Le Maire,

Alain BRIÈRE

VILLE DE JULLOUVILLE