



Site de la ville

**Vendredi 14 janvier 2022
à 19h00 en séance Extraordinaire, Salle du conseil**

Le compte-rendu valant procès-verbal (compte-rendu intégral de séance/enregistrement audio des débats) et le recueil des actes administratifs sont à disposition au Secrétariat Général.

ORDRE DU JOUR

-:-

- Informations au Conseil Municipal des décisions prises dans le cadre des délégations de pouvoirs au Maire.

Direction de l'aménagement

1 - Vente partielle de la propriété du Grand Lot - nouvelle délibération pour soustraire le domaine forestier de l'acte de cession

- Informations diverses



Maryvonne Hautin
Maire de Saran

VENTE PARTIELLE DE LA PROPRIÉTÉ DU GRAND LIOT - NOUVELLE DÉLIBÉRATION POUR SOUSTRAIRE LE DOMAINE FORESTIER DE L'ACTE DE CESSION

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT

N° 1

La Commune est propriétaire d'un vaste domaine au lieu dit «Le Grand Liot» de 113 hectares sur la commune de Langon-sur-Cher dans le Loir-et-Cher (41). Cette propriété acquise en 1979 était destinée aux activités du Comité des Oeuvres Sociales de la Commune, aux seniors, aux enfants des écoles et centres de loisirs, aux habitants de la communes pour des séjours journaliers ou de courte durée.

L'éloignement géographique de ce lieu (85 km et plus d'une heure de route), les importants frais de fonctionnement pour un usage assez limité, une fréquentation en baisse constante depuis plusieurs années, ont ouvert une réflexion sur le devenir de ce site.

Ainsi par délibérations n°DAM2109_139 et n°DAM2111_200 en date du 20 septembre et 19 novembre 2021, le Conseil municipal a acté la vente partielle du Domaine du Grand Liot à Monsieur et Madame SAINJON, à savoir les parcelles BI 035p, BI 036, BI 037, BI 038, BI 039, BI 040, BI 041, BI 042, BI 043, BI 044 d'une superficie totale de 218 296 m², ainsi que les animaux de la ferme pédagogique, pour un montant total de 675 000 €. Monsieur et Madame SAINJON, originaires de la région et attachés à préserver et mettre en valeur le patrimoine et les acteurs locaux, se sont portés acquéreurs de l'ensemble du patrimoine bâti et d'une partie du foncier au travers de leurs deux sociétés **MRCM Sci** et **RAYON DE SOLOGNE Sarl**. Ils souhaitent développer une offre de tourisme responsable, durable et engagée, avec une offre de restauration ouverte à tous, une offre d'hébergement et des offres d'animations en lien avec l'environnement.

Toutefois, en décembre 2021 l'Office National des Forêts (ONF) nous a alertés sur le fait que les parcelles boisées du Domaine du Grand Liot relèvent toutes du régime forestier au titre de l'article L.211-1 du Code forestier. Ce statut impose le lancement d'une procédure de distraction du régime forestier des parcelles concernées avant toute vente, rendant ainsi nulles les délibérations précédemment prises.

L'activité des futurs acquéreurs ayant été programmée pour le début du printemps 2022 il est proposé au Conseil municipal de procéder à une première vente à leur profit, en excluant les parcelles boisées, soit la parcelle BI 044 partiellement et la parcelle BI 043 en totalité. Ces deux entités représentent environ 79 095 m². Afin d'affiner au plus juste la division de la parcelle BI 044, un nouveau bornage sera réalisé.

France Domaine, service d'évaluation de la direction régionale des finances publiques, a estimé dans son avis du 6 septembre 2021, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine bâti et du foncier initial (218 296 m²) à 835 000 €. Cet avis consultatif, bien qu'il évoque l'« état moyen » et « très moyen » de

certaines bâtiments, doit être apprécié eu égard aux importants travaux de rénovation que la commune avait préalablement évalués. En effet, pour maintenir durablement une activité d'accueil de publics sur le site, de nombreux et coûteux travaux de rénovation seraient nécessaires, en complément de l'entretien courant qui a été réalisé au fil des années, indépendamment du projet des repreneurs. Le maître d'œuvre avait estimé que « la réalisation des travaux de la première tranche est indispensable pour garantir la pérennité du bâtiment », pour un montant arrondi de 245 000 € HT. L'importance de ces travaux nécessaires à une continuité d'activité ainsi que les estimations des professionnels de l'immobilier sognot expliquent un prix de cession inférieur à l'avis consultatif de France Domaine.

De plus, l'emprise cédée a été réduite d'environ 79 095 m² comprenant un étang et des bois qui relèvent du régime forestier et ne pourraient être dissociés de l'ensemble boisé sans la procédure de distraction qui est longue et aléatoire. Aussi, le prix de cession a été réduit à la somme de 600 000 € pour les 139 201 m² restants (mobiliers et animaux compris dans la vente, comme à l'initial). Les frais de notaire restent à la charge des acquéreurs.

Monsieur et Madame SAINJON ont établi deux sociétés différentes pour la gestion de leur projet « Rayon de Sologne » sur le site du Grand Liot et ainsi protéger leurs futurs biens immobiliers de leurs activités organisées sur le site. Ils ont déposé les statuts des deux sociétés suivantes auprès de leur conseil, Maître Jonathan CASSIER :

- **MRCM Sci**, société civile immobilière au capital de 5 000,00 € dont le siège est situé 2 380, Route de Romorantin – 41 320 LANGON-SUR-CHER et dont le SIREN est en cours de création. Cette société aura pour co-gérants Monsieur et Madame SAINJON ; elle aura pour objet l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits immobiliers en question.
MRCM Sci acquière les parcelles BI 093 (ancienne BI 037), BI 038, BI 040 d'une superficie totale de 15 245 m², pour un montant total de 500 000,00 €.
- **RAYON DE SOLOGNE Sarl**, société à responsabilité limitée au capital de 10 000,00 €, dont le siège est situé 2 380, Route de Romorantin – 41 320 LANGON-SUR-CHER et dont le SIREN est en cours de création. Cette société aura pour co-gérants Monsieur et Madame SAINJON ; elle aura pour objet la gestion et l'exploitation d'un site touristique qui comprendra notamment les activités suivantes :
 - la restauration sur place et/ou à emporter ;
 - traiteur ;
 - Hébergements touristiques comprenant un meublé de tourisme, un gîte de grande capacité, des gîtes ruraux, des hébergements insolites et camping ;
 - location de salles de réception ;
 - Organisation événementielle ;

- Ferme pédagogique ;
- Activités de pêches ;
- Animations relatives à l'environnement et la nature ;
- Accueil de classes de découverte et de colonies de vacances.

RAYON DE SOLOGNE Sarl acquière les parcelles BI 091 (ancienne BI 035p), BI 092 (ancienne BI 036), BI 039, BI 041, BI 042, BI 044p d'une superficie totale de 123 956 m², ainsi que l'ensemble des biens mobiliers proposé à la vente, pour un montant total de 100 000,00 €.

Ces deux sociétés sont gérées par les mêmes individus Monsieur et Madame SAINJON, acquéreurs initiaux. Les deux ventes sont indissociables pour la Commune et font l'objet d'un unique projet.

Vu l'avis de la commission de finances du 12 janvier 2022,

Vu l'avis du Bureau Municipal,

Après avoir délibéré, le conseil municipal

- Décide d'annuler les délibérations n°DAM2109_139 et n°DAM2111_200 relatives à la vente partielle du Domaine du Grand Liot à Monsieur et Madame SAINJON.

- Cède les parcelles BI 093 (ancienne BI 037), BI 038, BI 040 d'une superficie totale de 15 245 m² pour un montant total de 500 000,00 €, à la société **MRCM Sci**, société civile immobilière au capital de 5 000,00 € dont le siège est situé 2 380, Route de Romorantin – 41 320 LANGON-SUR-CHER et dont le SIREN est en cours de création.

- Cède les parcelles BI 091 (ancienne BI 035p), BI 092 (ancienne BI 036), BI 039, BI 041, BI 042, BI 044p d'une superficie totale de 123 956 m², sous réserve du document d'arpentage, ainsi que l'ensemble des biens mobiliers proposé à la vente, pour un montant total de 100 000,00 €, à la société **RAYON DE SOLOGNE Sarl**, société à responsabilité limitée au capital de 10 000,00 €, dont le siège est situé 2 380, Route de Romorantin – 41 320 LANGON-SUR-CHER et dont le SIREN est en cours de création.

- Précise que les frais de notaire sont à la charge des deux sociétés.

- Autorise la mise en place d'un avenant à la convention de prêt à usage en cours actuellement auprès de la **MRCM Sci** sur la partie bâtie du Domaine, et ce jusqu'à la signature définitive de la vente.

- Autorise Madame le Maire ou son Adjoint délégué à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

- Impute les recettes au budget de la ville.

AD

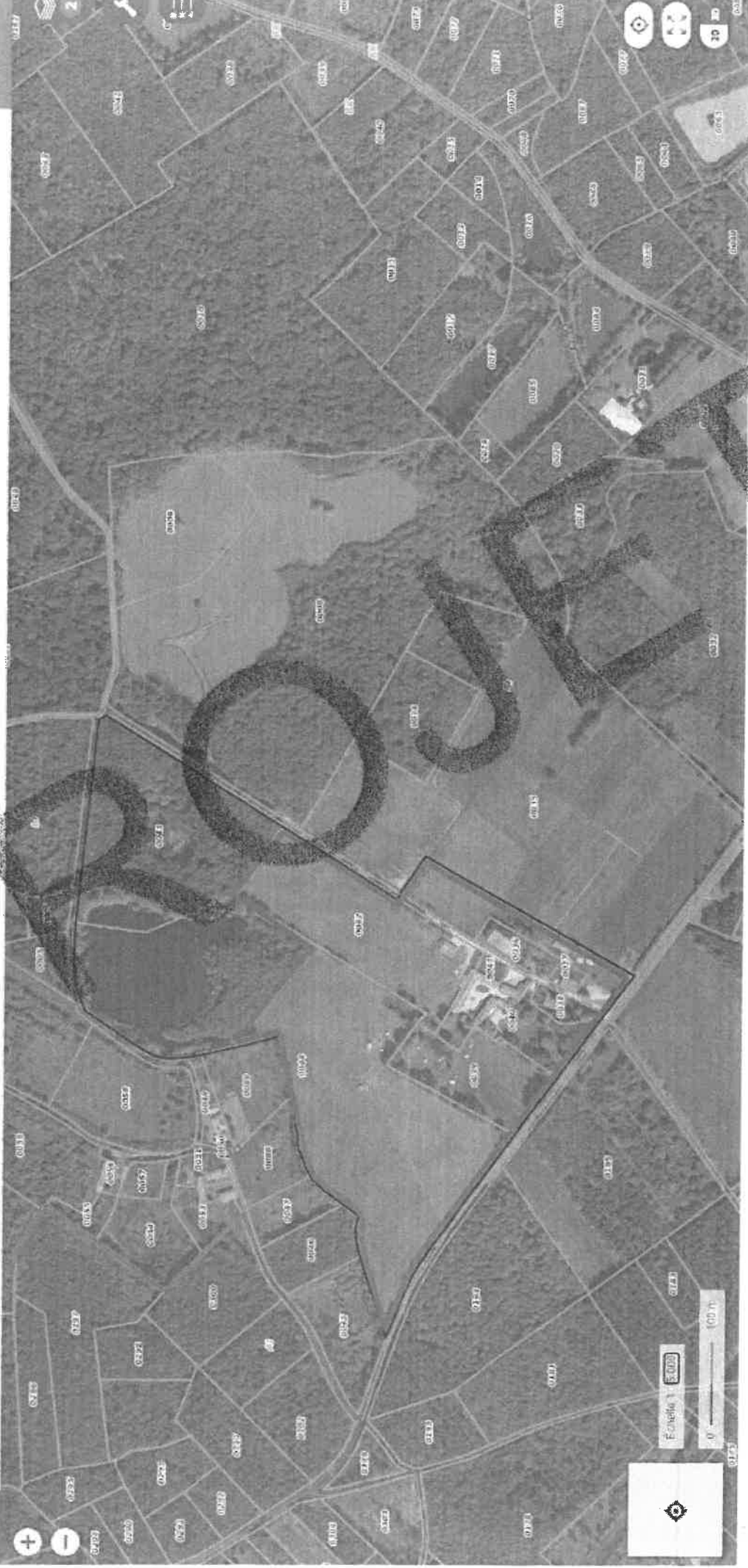
CARTES

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

géoportail

Chercher un lieu, une adresse, une commune

?



Échelle 1:500

0 100 200

< Retour géoportail 0 100 200 >