

Saran, le 21/01/2022



**COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU  
14 janvier 2022**

– 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

**Direction de l'aménagement**

DAM2201\_001 - Vente partielle de la propriété du Grand Liot - nouvelle délibération pour soustraire le domaine forestier de l'acte de cession

Le quatre janvier deux mille vingt-deux, le Conseil Municipal a été convoqué, en séance extraordinaire fixée au **VENDREDI QUATORZE JANVIER DEUX MILLE VINGT DEUX**, à dix-neuf heures à la Mairie.

LE QUATORZE JANVIER DEUX MILLE VINGT DEUX, LE CONSEIL MUNICIPAL S'EST RÉUNI, À DIX-NEUF HEURES, À LA MAIRIE, SOUS LA PRÉSIDENTE DE MADAME HAUTIN, MAIRE.

Etaient présents :

Mme HAUTIN, Maire, M. FROMENTIN, Mme DUBOIS, M. GALLOIS, Mme HAMON, M. SANTIAGO, Mme SICAUT, M. VANNEAU, Mme CHAIR, M. BOISSET, Adjoints, M. BERTHELEMY, M. RENOU, M. MAMET, M. DOLBEAULT, Mme RALUY-SAVOY, Mme DE CARVALHO, Mme LALOUE-BIGOT, Mme GELOT, Mme BIKONDI, M. BOCHE, Mme ZAGHOUANI, Mme PREVOT, M. SUZZARINI, M. DUFOUR, Mme CRINON, M. VESQUES, Conseillers Municipaux.

Etaient absents, ayant donné pouvoir :

Mme MORIN (Mandataire Mme CRINON),  
Mme BOUCHER (Mandataire M. GALLOIS),  
M. BADONI (Mandataire M. FROMENTIN),  
M. BOUCHAJRA (Mandataire M. BOISSET),  
Mme EL OUAROUDI (Mandataire Mme CHAIR),  
Mme GUILLAUMIN (Mandataire Mme HAUTIN).

Etait absent excusé :

M. MILLON.

Romain SUZZARINI a été élu secrétaire de séance.

-----

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

VILLE DE SARAN  
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT  
N° DAM2201\_001

La Commune est propriétaire d'un vaste domaine de 113 hectares au lieu dit «Le Grand Liot» 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 commune 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 m<sup>2</sup>, 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, d'hébergement et 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 adoptées.

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 m<sup>2</sup>. 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 13 janvier 2022, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine bâti et du foncier à 770 000 €.

Cet avis consultatif qui évoque l'« état moyen », « très moyen », et le « mauvais état » de certains 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. 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 à 245 000 € HT. L'importance de ces travaux nécessaires à une continuité d'activité ainsi que les estimations des professionnels de l'immobilier solognot expliquent un prix de cession inférieur à l'avis consultatif de France Domaine.

Aussi, le prix de cession a été négocié à la somme de 600 000 € pour les 139 201 m<sup>2</sup> 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 bien 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 m<sup>2</sup>, pour un montant total de 500000,00 €.

- **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 su 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

-----

*Cette délibération est adoptée à l'unanimité.*

\*\*\*\*\*





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances Publiques d'Eure-et-Loir

Pôle Gestion Publique

Pôle d'évaluation domaniale

3 place de la République

28019 CHARTRES CEDEX

téléphone : 02 37 18 70 98

mél. : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anthony PELLUET

téléphone : 02 37 20 72 11

courriel : ddfip28.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 7195476

Réf LIDO/OSE : 2021-41110-95110

Le 13/01/2022

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de

à

Madame le Maire  
Place de la Liberté  
45770 SARAN

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Centre de nature du Grand Liot

Adresse du bien : Le Grand Liot 41320 LANGON-SUR-CHER

Valeur vénale : 770 000 € sous réserve d'exactitude des surfaces communiquées

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

## **1 - SERVICE CONSULTANT**

Commune de SARAN.

affaire suivie par : Audrey CARME.

## **2 - DATE**

de consultation : 24/12/2021

de réception : 24/12/2021

de visite : 30/04/2021

de dossier en état : 24/12/2021

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

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'un centre de nature en vue d'une cession amiable. Il s'agit de l'actualisation de l'avis 2021-41110-62131 / 5234100 portant sur une partie du centre de nature.

## **4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : parcelles cadastrées section BI n° 92, 93, 38, 40, 41, 91, 39, 42, 44p.

Adresse : Le Grand Liot 41320 LANGON-SUR-CHER.

Domaine du Grand liot composé de plusieurs bâtiments et de prairies :

- Manoir de 345 m<sup>2</sup> : État moyen.
- Grange ouverte à l'entrée du domaine de 145 m<sup>2</sup>.
- Maison de 1981 à l'entrée du domaine de 90 m<sup>2</sup> avec garage. Assez bon état général.
- Centre de nature de 545 m<sup>2</sup> : État moyen
- bâtiment administratif de 85 m<sup>2</sup> composé de plusieurs pièces. Mauvais état avec présence de nombreuses fissures.
- Corps de ferme ancien en L composé d'un logement de gardien de 108 m<sup>2</sup> avec grenier, une régie matériel de 44 m<sup>2</sup>, une grange de 173 m<sup>2</sup>, une écurie de 115 m<sup>2</sup>, un local à vélos de 75 m<sup>2</sup>, une étable de 128 m<sup>2</sup>. État très moyen.
- Petit bâtiment de 25 m<sup>2</sup> à usage de dépendance.
- Grange ouverte avec partie étable de 250 m<sup>2</sup>.

Terrain d'assiette en nature de prairie.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire : Commune de SARAN.

Situation d'occupation : libre.

## **6 - URBANISME – RÉSEAUX**

Zone non constructible de la Carte Communale.

## **7 - DATE DE RÉFÉRENCE**

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale est estimée à 770 000 € sous réserve d'exactitude des surfaces communiquées, soit.

## **9 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Dix-huit mois.

## **10 - OBSERVATIONS**

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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,



Frédéric BERTRAND

Directeur du pôle Gestion Publique et Partenaires Institutionnels





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

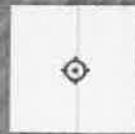
géoportail



CARTES



Rechercher un lieu, une adresse, une donnée



Échelle 1:000



0 1000

« Données cartographiques : © IGN, DGFP » +



**La séance est levée à 19h18.**

