



Extrait du Registre des Délibérations

ZAC DU ROYON

11 - Vente d'une emprise de 5 hectares 34 ares 87 centiares à Vinci Immobilier d'Entreprise, pour l'extension du site Pierre & Vacances Belle Dune



- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- Vu** le Code de l'Urbanisme ;
- Vu** la délibération du 29 juin 2023 ;
- Vu** la délibération du 5 février 2024 ;
- Vu** la délibération du 26 juin 2025 ;
- Vu** la délibération du 20 janvier 2026 ;
- Vu** le dossier de la réalisation de la ZAC du ROYON ;
- Vu** la promesse unilatérale de vente conclue le 1^{er} septembre 2023, et ses avenants n°1, n°2, et n°3 ;
- Vu** les avis de la Direction Immobilière de l'Etat, du 27 janvier 2023 et du 19 janvier 2026, consultables en séance ;

➤ **La promesse unilatérale de vente**

Le Syndicat Mixte Baie de Somme – Grand Littoral Picard (« le Syndicat Mixte »), propriétaire d'un ensemble foncier situé sur le territoire de la commune de Quend (Somme), au lieu-dit Quend Plage – Les Pins, a souhaité, dans le cadre de ses compétences, accompagner le développement touristique du site dit de « Belle Dune », et notamment l'extension de la résidence exploitée par le groupe Pierre & Vacances.

Dans ce cadre, la société SNC BELLE DUNE CLAIRIÈRE, appartenant audit groupe, a exprimé le souhait de développer une nouvelle tranche de 110 hébergements touristiques, en extension de la résidence existante, sur une emprise foncière d'environ 5 hectares 34 ares 87 centiares, à détacher d'une parcelle cadastrée section CA n°50, d'une contenance totale de 20ha 96a 91ca.

Par courrier du 16 juin 2023, le groupe Pierre & Vacances a informé le Syndicat Mixte qu'il s'associe au groupe Vinci Immobilier d'Entreprise pour porter l'opération.

Par avis rendu le 27 juin 2023, l'Administration des Domaines a évalué la valeur vénale du bien à 1 500 000 € HT.

Par délibération du 29 juin 2023, le Comité Syndical a autorisé la signature d'une promesse de vente.

La promesse unilatérale de vente était conclue le 1^{er} septembre 2023, au bénéfice de la société SNC BELLE DUNE CLAIRIÈRE, avec faculté de substitution, au bénéfice de la société SNC Vinci Immobilier d'Entreprise.

La promesse était consentie au prix de 1 450 000 € HT, conforme à l'avis des Domaines, ce prix devant être ajusté définitivement avant le 30 novembre 2023, en fonction de la consistance exacte des travaux restant à la charge du Syndicat Mixte.

Conformément aux stipulations de la promesse, les parties ont, par courrier contresigné du 29 novembre 2023, arrêté le prix définitif de la vente à la somme de 1 303 658,17 € HT, tenant compte de moins-values, du fait de travaux d'aménagement non réalisés par le Syndicat Mixte.

Par délibération du 5 février 2024, le Comité Syndical a autorisé la signature d'un avenant n°1, visant notamment à proroger le terme de la promesse.

L'avenant n°1 a été signé le 21 février 2024.

Par délibération du 26 juin 2025, le Comité Syndical a autorisé la signature d'un avenant n°2, visant notamment à proroger la durée de la promesse de vente.

L'avenant n°2 a été signé le 15 juillet 2025.

Par délibération du 20 janvier 2026, le Comité Syndical a acté la prolongation de la durée de la promesse de vente, jusqu'au 30 avril 2026, compte-tenu des avancements des discussions, comités de décisions de Pierre & Vacances, Vinci Immobilier d'Entreprise et ses investisseurs.

Les travaux seraient lancés à la suite de cette signature, à savoir à la fin de ce trimestre pour une mise en exploitation du site courant le troisième trimestre 2028.

Pour les besoins de la vente, les services du Syndicat Mixte ont de nouveau sollicité l'Administration des Domaines.

Par avis rendu le 19 janvier 2026, l'Administration des Domaines a évalué le bien à hauteur de 1 607 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

➤ **Le projet porté par l'acquéreur**

Conformément à la faculté de substitution, prévue à la promesse unilatérale de vente, la SNC Vinci Immobilier d'Entreprise acquiert le site pour y développer le projet d'extension de la résidence de Belle Dune.

Ce projet a été autorisé par arrêté de permis de construire en date du 7 avril 2025, sous le numéro PC 80649 24 M0018.

Il s'agit d'un projet de résidences touristiques, en continuité du site Pierre & Vacances existant.

Ce projet est fonctionnellement lié aux infrastructures touristiques existantes, appartenant au Syndicat Mixte, que constituent, d'une part, le Golf de Belle Dune et, d'autre part, l'Aquaclub.

Il s'agit d'un projet d'intérêt général, qui contribuera à renforcer l'offre touristique existante, et permettra d'attirer de nouveaux usagers, sur les équipements touristiques du Syndicat Mixte.

➤ **Le prix de vente**

Par un premier avis, délivré le 27 janvier 2023, l'Administration des Domaines a évalué le bien à 1 500 000 € HT, valeur vénale, pour un terrain constructible, viabilisé.

La promesse unilatérale de vente a été consentie au prix de 1 450 000 €, conforme avec l'évaluation domaniale.

Les travaux d'aménagement, à la charge du Syndicat Mixte, n'étant pas achevés à la date de la signature de la promesse unilatérale de vente, les parties ont convenu d'un mécanisme d'ajustement du prix, dans le cas où les travaux d'aménagement incombant au Syndicat Mixte ne seraient pas effectués en totalité.

Le bénéficiaire ayant renoncé à certains travaux d'aménagement (passerelle piétonne, et raccordement de gaz), le prix définitif a été ajusté à due proportion, et définitivement arrêté, à la somme de 1 303 658,17 € HT.

Pour les besoins de la vente, l'Administration des Domaines a rendu un avis actualisé, le 16 janvier 2026, pour un montant de 1 607 000 € HT assorti, cette fois, d'une marge d'appréciation de 10 %.

Il est indiqué dans ce dernier avis que « cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 446 300 € HT. »

Le prix de vente, initialement convenu à 1 450 000 € pour un terrain, pour tenir compte d'une moins-value pour travaux non réalisés, est donc conforme à l'avis des Domaines.

En tout état de cause, le prix de cession se justifie par l'intérêt général attaché à ce projet, présentant une cohérence fonctionnelle avec les équipements du Syndicat Mixte (Golf, Aquaclub) et qui contribuera au rayonnement touristique de la Baie de Somme, conformément aux ambitions du Syndicat Mixte.

Par ailleurs, des contreparties sont imposées à l'acquéreur, lequel est contraint par le cahier des charges de la ZAC, imposant un traitement architectural de qualité. Le Syndicat Mixte a d'ailleurs été associé à la préparation du dossier de Permis de Construire.

L'acte de vente est également assorti d'une clause de rétrocession, dans l'hypothèse où l'acquéreur n'entreprendrait pas son projet, sous un certain délai.

Par courrier en date du 19 janvier 2026, Pierre et Vacances a demandé au Syndicat Mixte d'entreprendre, par anticipation, la dernière tranche de défrichement, et s'engage à prendre en charge le coût de cette prestation et son reboisement si l'acte de vente n'est pas conclu entre les parties.

Par courrier en date du 4 février 2026, Vinci Immobilier d'Entreprise a confirmé, au Syndicat Mixte, son intention d'acquérir le terrain Belle Dune Clairière et de se substituer à la SNC Belle Dune Clairière.

Par courrier en date du 6 février 2026, Pierre et Vacances, en tant qu'exploitant, a confirmé au Syndicat Mixte que les investisseurs Banque des Territoires/HPC/Batixia et le promoteur Vinci Immobilier d'Entreprise avaient, exception faite de quelques réserves encore à lever, suffisamment de conditions réunies pour entrer en rédaction des engagements finaux.

C'est dans ce contexte que les parties se sont réunies, en présence de leurs notaires, le 10 février 2026, pour finaliser la rédaction de l'acte de vente.

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical décide, à l'unanimité, d'approuver la signature de la vente au bénéfice de la SNC VINCI IMMOBILIER d'Entreprise et d'autoriser la Présidente à signer l'acte de substitution au profit de la SNC Vinci Immobilier d'Entreprise ainsi que l'acte de vente au profit de la SNC Vinci Immobilier d'Entreprise et l'ensemble des annexes y afférent.

Collège des Membres du Département : 21

Collège des Membres des Communes : 11

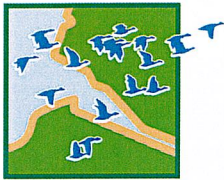


Pour Extrait Conforme,

Sabrina HOLLEVILLE-MILHAT

Présidente





**Réunion du Comité Syndical
du 11 février 2026**



Le Comité Syndical du Syndicat Mixte dûment convoqué par Madame la Présidente le 19 décembre 2025 s'est réuni le mercredi 11 février 2026 à 17h30 à Garopôle sous la Présidence de Madame Sabrina HOLLEVILLE-MILHAT, Présidente du Syndicat Mixte Baie de Somme – Grand Littoral Picard.

Membres : 36

Présents : 23

Nombre de Votants : 23

Nombre de Voix : 42

Assistaient à cette réunion

Membres titulaires

Représentants du Département de la Somme

- Madame Sabrina HOLLEVILLE-MILHAT
- Madame Guislaine SIRE
- Monsieur Emmanuel NOIRET
- Madame Monique EVRARD
- Madame France FONGUEUSE
- Monsieur Franck BEAUVARLET
- Monsieur Angelo TONOLLI

Représentants des Communes

- Monsieur Alain BAILLET (Fort-Mahon Plage)
- Monsieur Jean-Claude CHATELAIN (Ponthoile)
- Monsieur Jean-Yves BLONDIN (Lanchères)
- Monsieur Philippe EVRARD (Le Crotoy)
- Monsieur Daniel LENNE (Boismont)
- Monsieur Martial BALSAMO (Noyelles-sur-Mer)
- Monsieur Bernard DUCROCQ (Pendé)
- Monsieur Jean GORRIEZ (Saigneville)
- Madame Dominique MALLET (Woignarue)
- Monsieur Jean-Paul LECOMTE (Cayeux-sur-Mer)
- Monsieur Marc VOLANT (Quend)

Représentants des EPCI

- Monsieur Claude HERTAULT, Président de la Communauté de Communes Ponthieu Marquenterre
- Monsieur Eric KRAEMER, Vice-Président de la Communauté de Communes Ponthieu Marquenterre
- Monsieur Marcel LE MOIGNE, Vice-Président de la Communauté de Communes des Villes-Soeurs
- Monsieur Pascal DEMARTHE, Président de la Communauté d'Agglomération Baie de Somme

Membres suppléants :

Représentants des EPCI

- Monsieur Dominique HENOCQUE, Conseiller communautaire de l'Agglomération Baie de Somme

ABSENTS EXCUSES :

Représentants du Département de la Somme

- Madame Jocelyne MARTIN
- Madame Brigitte LHOMME
- Madame Nathalie TEMMERMANN
- Madame Zohra DARRAS
- Madame Julie VAST

Représentants des Communes

- Monsieur Raynald BOULENGER (Saint-Quentin-La-Motte-Croix-au-Bailly)
- Monsieur Guy TAECK (Favières)
- Monsieur Daniel CHAREYRON (Saint-Valery-sur-Somme)
- Monsieur Jean-Marie MACHAT (Estreboeuf)
- Monsieur Vincent ROUSSELIN (Mers-les-Bains)
- Monsieur Dominique COCQUET (Saint-Quentin-en-Tourmont)
- Monsieur Laurent CHOLET (Ault)

Représentants des EPCI

- Monsieur Eddie FACQUE, Président de la Communauté de Communes des Villes-Sœurs
- Monsieur Emmanuel DELAHAYE, Conseiller Communautaire de la Baie de Somme

Participaient également à cette réunion

- Monsieur Bruno DALLE
- Monsieur Pierre DE LIMERVILLE
- Monsieur Florian BOUTHORS
- Monsieur Thierry BIZET
- Monsieur Eric DELATTRE
- Monsieur François GOUDEAU
- Madame Aline DELOFFE
- Monsieur Thierry BALESSENT
- Monsieur Nicolas MINEL, Direction l'Attractivité et du Développement des Territoires, Conseil Départemental de la Somme
- Madame Valérie MONFLIER

Autres personnalités excusées

- Monsieur Boris COURBARON, Directeur Général des Services, Conseil Départemental de la Somme

- Monsieur Frédéric LEONARDI, Directeur Général Adjoint Développement de la Personne et des Territoires, Conseil Départemental de la Somme
- Madame Cécile WACHTER, Adjointe au Directeur Général Adjoint Développement de la Personne et des Territoires, Conseil Départemental de la Somme
- Madame Corinne VASSALLI, Directrice Adjointe de l'Attractivité et du Développement des Territoires, Conseil Départemental de la Somme
- Madame Isabelle BLOND, Comptable SGC Baie de Somme

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Syndicat Mixte Baie de Somme Grand Littoral Picard
Utilisateur : PASTELL syndicatmixtebaiedesomme.actes

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	2026_02_11_11
Objet :	ZAC du Royon - Vente d'une emprise de 5 hectares 34 ares 87 centiares à Vinci Immobilier d'Entreprise, pour l'extension du site Pierre & Vacances Belle Dune
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2026-02-11 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	8.4 - Aménagement du territoire
Identifiant unique :	080-258001924-20260211-2026_02_11_11-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 080-258001924-20260211-2026_02_11_11-DE-1-1_0.xml	text/xml	988 o
Document principal (Délibération) Nom original : ED CS 12_02_26_11.pdf Nom métier : 99_DE-080-258001924-20260211-2026_02_11_11-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	4.2 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'etre postee	12 février 2026 à 17h33min19s	Dépôt dans un état d'attente
Posté	12 février 2026 à 17h33min23s	La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Pierre De Limerville
En attente de transmission	12 février 2026 à 17h33min31s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	12 février 2026 à 17h33min33s	Transmis au MI
Acquittement reçu	12 février 2026 à 17h33min44s	Reçu par le MI le 2026-02-12

