Envoyé en préfecture le 16/05/2023
Reçu en préfecture le 16/05/2023
Publié le 16 MAI 2023
ID : 085-200023778-20230511-DCB2023_04_14-DE

PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE AGGLOMÉRATION

RELEVE DE LA DECISION N° 2023 04 14
Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération
Lors de sa réunion du 11 mai 2023
(*en application de la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 juillet 2020 portant délégation de compétence au Bureau*)

L'an deux mille vingt-trois, le 11 mai, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 4 mai, s'est réuni au siège de la Communauté d'Agglomération, à Givrand, sous la présidence de Monsieur François BLANCHET.

Présents : François BLANCHET, Isabelle TESSIER, André COQUELIN, Kathia VIEL, Thierry FAVREAU, Isabelle DURANTEAU, Yann THOMAS, Frédéric FOUQUET, Jean SOYER, Philippe MOREAU, Hervé BESSONNET, Laurent DURANTEAU, Lucien PRINCE, Dominique MALARY.

Parc d'Activités « Pôle Technique Odyssée » à Coëx : cession de terrains pour la société CNH Industrial

Sur le « Pôle Technique Odyssée » Nord à Coëx, Case New Holland Industrial (CNHI) est présente depuis les années 1950.

L'entreprise est le leader mondial de la fabrication de machines à vendanger, toutes fabriquées à Coëx. L'ensemble de sa gamme a obtenu, en 2017, le label « Origine France Garantie », car plus de la moitié de la valeur ajoutée des machines provient de France.

CNHI est actuellement en plein développement, et affiche un carnet de commandes bien rempli pour les années qui viennent. Près de 500 personnes (CDI + CDD + intérimaires) travaillent dans l'usine du « Pôle Technique Odyssée », qui va prochainement faire l'objet d'une extension d'environ 2 000 m² de bâti.

Avec un nombre de collaborateurs qui ne fait que croître, l'entreprise se trouve désormais face à de sérieux problèmes de stationnement, et manque cruellement de places, pour accueillir les véhicules des salariés et des visiteurs.

Afin de pouvoir agrandir son parking, CNHI vient de trouver un accord avec son voisin, la société SAMIBOIS.

SAMIBOIS est propriétaire, sur la ZAE de Coëx, du terrain orange, la parcelle AM 12, qui intéresse CNHI, et, de son côté, CNHI est propriétaire du terrain violet, la parcelle AN 77, dont la partie Ouest intéresse fortement SAMIBOIS.

Les deux entreprises ont donc prévu de procéder à un échange de terrain, ce qui amène aujourd'hui CNHI à se tourner vers la Communauté d'Agglomération pour deux raisons.

1ère raison : CNHI intéressée par la parcelle communautaire AM 14

En devenant propriétaire de la parcelle AM 12, CNHI se trouvera voisine de la parcelle AM 14, d'une surface de 337 m², qui appartient au Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération.

L'entreprise aimerait, à présent, acheter ce terrain à la collectivité, ce qui lui permettrait d'agrandir le parking qu'elle entend aménager sur la parcelle AM 12.

Envoyé en préfecture le 16/05/2023
Reçu en préfecture le 16/05/2023
Publié le 16 MAI 2023
ID : 085-200023778-20230511-DCB2023_04_14-DE

2ème raison : CNHI intéressée par la parcelle communautaire AN 5

L'échange de terrain envisagé avec SAMIBOIS se traduira, pour CNHI, par la perte de la partie Ouest de la parcelle AN 77. Or, ce côté Ouest est essentiel, puisqu'il donne sur une route, à savoir la voirie interne du « Pôle Technique Odyssée » Nord.

En cédant la partie Ouest de sa parcelle, CNHI ne pourra alors plus accéder, en véhicule, à la partie Est de son terrain, ce qui ne manquera pas de lui poser problème…

En effet, de cette façon, l'entreprise aura beaucoup de difficultés à aller entretenir la partie Est de la parcelle AN 77, ainsi que la parcelle triangulaire AN 78, dont elle est également propriétaire.

C'est pour cela que CNHI souhaiterait acheter à la Communauté d'Agglomération la totalité de la parcelle AN 5, qui lui donnerait la possibilité d'accéder, en véhicule, aux parcelles AN 77 et AN 78 par le côté Est.

La parcelle AN 5, qui constituait une partie de l'ancienne voie ferrée traversant Coëx, a été achetée à Réseau Ferré de France, en 2008, par la Communauté de Communes Atlancia, au prix unitaire de 0,16 € HT / m².

Pour CNHI, l'atout de cette parcelle réside dans le fait qu'elle donne directement sur la rue de Buron, qui débouche ensuite sur la RD 21 (menant à Apremont) et sur la RD 2006 (axe Coëx - Aizenay).

Sollicité pour une estimation tarifaire des deux parcelles communautaires visées par CNHI, le service du Domaine a estimé, dans un avis en date du 16 février 2023, la valeur de la parcelle AM 14 à 30 € HT le m² et la valeur de la parcelle AN 5 à 12 € HT le m².

Il convient, par ailleurs, de signaler que, à peu près au même moment, Mme Aurélie GERMAIN, une habitante de Coëx, a fait part également à la Communauté d'Agglomération de son vif intérêt pour acheter, à la collectivité, une petite partie de la parcelle AN 5, à savoir la partie débouchant sur la rue de Buron.

Mme Aurélie GERMAIN habite dans l'ancienne maison du garde-barrière, sise sur la parcelle AN 15. Son garage se trouve, lui, juste à côté, sur la parcelle AN 6.

Ses deux terrains, se trouvent donc actuellement séparés par la parcelle AN 5, et c'est la raison pour laquelle Mme Aurélie GERMAIN aimerait aujourd'hui en devenir propriétaire, du moins sur toute la partie qui longe sa maison et son garage.

Saisis de la question le 12 avril 2023, les membres du Groupe de Travail « Développement Economique » ont émis un avis favorable à la cession, à CNHI, à la valeur estimée par le Domaine, des deux parcelles, mais à la condition toutefois que l'entreprise trouve un arrangement avec la riveraine Mme Aurélie GERMAIN, afin que cette dernière puisse continuer à traverser la parcelle AN n° 5 pour rejoindre son garage.

Le Bureau Communautaire,
Dûment convoqué,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5211-10, L5216-1 et suivants, et L5216-5-I.1°,
Vu la délibération n° 2020-4-02 du Conseil Communautaire du 30 juillet 2020 approuvant la délégation d'une partie des attributions du Conseil Communautaire au Bureau Communautaire et au Président,
Vu l'avis du Domaine en date du 16 février 2023,
Vu l'avis favorable du Groupe de Travail « Développement Economique » en date du 12 avril 2023,
Vu le rapport,
Considérant le besoin de foncier supplémentaire exprimé par la société CNH Industrial,
Après en avoir délibéré à l'unanimité,

Envoyé en préfecture le 16/05/2023
Reçu en préfecture le 16/05/2023
Publié le 16 MAI 2023
ID : 085-200023778-20230511-DCB2023_04_14-DE

DECIDE :

Article 1 : de céder, sur la ZAE « Pôle Technique Odyssée » de Coëx, la parcelle cadastrée section AM n° 14 (environ 337 m²) au prix de 10 110 € (337 m² x 30 € HT), ainsi que la parcelle AN n° 5 (environ 4 478 m²) au prix de 53 736 € (4 478 m² x 12 € HT), soit un prix global de 63 846 € HT, hors frais de géomètre et de notaire, à l'entreprise CNH Industrial, ou à toute autre personne morale qui viendrait s'y substituer ;

Article 2 : de demander au notaire, chargé de la rédaction de l'acte de vente, d'insérer, dans l'acte, une clause particulière enjoignant l'acquéreur d'accorder un droit de passage, à Mme Aurélie GERMAIN, dont la maison d'habitation et le garage sont séparés par la parcelle AN n° 5 (l'ancienne voie ferrée), obligeant la riveraine à traverser régulièrement ladite parcelle ;

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette cession.

Fait et délibéré,
Les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme,

Givrand, le 16 mai 2023

Le Président,

COMMUNAUTÉ d'AGGLOMÉRATION Pays Saint Gilles Croix de Vie 85800 GIVRAND

François BLANCHET

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 16 MAI 2023
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 16 MAI 2023

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : www.telerecours.fr.