



PAYS DE
SAINT GILLES
CROIX DE VIE
AGGLOMÉRATION

RELEVÉ DE LA DÉCISION N° 2022 02 04

Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération
Lors de sa réunion du 10 février 2022

(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-deux, le 10 février, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 3 février, 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, Yann THOMAS, Armelle LE BACQUER (en remplacement de Frédéric FOUQUET), Hervé BESSONNET, Laurent DURANTEAU, Lucien PRINCE, Dominique MALARY.

Excusés : Isabelle DURANTEAU, Thierry FAVREAU, Frédéric FOUQUET, Jean SOYER, Kathia VIEL, Philippe MOREAU.

Parc d'Activités « La Davilière » à L'Aiguillon sur Vie : demande de revente d'un terrain récemment acquis

En janvier 2020, la Communauté de Communes a cédé, sur le Parc d'Activités « La Davilière » à L'Aiguillon sur Vie, un ensemble foncier non viabilisé de 5 065 m² (voir plan ci-joint) à la SCI OCÉALOC, liée à la société MORIT BATI.

Comme pour toutes les cessions de parcelles en ZAE, la Collectivité a fait insérer, dans l'acte notarié, une clause particulière interdisant la revente du terrain avant 5 ans, hormis à la Communauté de Communes au prix initial d'achat.

Depuis deux ans, le gérant de la SCI OCÉALOC, M. Nicolas MORIT, a totalement changé de vie, puisqu'il a revendu ses différentes entreprises de bâtiment, et déclare se consacrer, désormais, sur le site de la ferme de la Chevalerie à Saint Hilaire de Riez, à un nouveau projet axé sur la citoyenneté, la culture, l'agriculture, la solidarité, etc.

Dans un courriel en date du 6 décembre 2021, l'entrepreneur signale qu'il a besoin aujourd'hui de revendre le terrain acquis en janvier 2020 (qu'il a viabilisé et sur lequel il a fait construire un bâtiment depuis).

En effet, M. MORIT veut céder ce bien à ses anciens cogérants, qui ont repris récemment l'ensemble de ses activités.

Il précise toutefois, dans son courriel, que l'objectif de cette revente n'est pas la recherche d'une plus-value : « *Le seul but étant bien-sûr la valorisation des entreprises et la création d'emplois, j'ai décidé de ne dégager en marges le seul produit nécessaire à la clôture de l'emprunt et des frais inhérents* ».

Compte tenu de la clause précitée contenue dans son titre de propriété, l'entrepreneur ne peut, en l'état, céder son terrain acquis il y a deux ans.

M. MORIT demande au Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération si elle accepte de lever, à titre exceptionnel, l'interdiction de revente de son terrain, sans attendre le mois de janvier 2025.

Un courrier de son notaire, Maître Philippe CHAIGNE, reçu fin janvier 2022, est venu apporter quelques précisions sur le sujet.

Il apparaît ainsi que M. MORIT a en fait divisé son terrain de 5 065 m² en trois parcelles différentes :

- la parcelle A n° 2518 de 2 068 m² (sur laquelle un atelier de 400 m² a été bâti),
- la parcelle A n° 2519 de 1 975 m²,
- la parcelle A n° 2520 de 1 000 m².

M. MORIT a ensuite signé une promesse de vente au profit de M. Stéphane EGRON (son ancien associé), dans laquelle il s'engage à lui céder l'atelier de 400 m² + la parcelle A n° 2518 + la parcelle A n° 2520 pour un montant global de 269 000 € HT (322 800 € TTC).

En revanche, la parcelle A n° 2519 de 1 975 m² (située en retrait de la rue du Moulin Neuf) reste pour l'instant toujours propriété de M. MORIT.

En résumé, aussitôt acquis les 5 065 m² auprès de la Communauté de Communes, M. MORIT a donc réalisé et financé :

- la viabilisation,
- l'empierrement,
- la construction de l'atelier.

L'entrepreneur maintient que la vente à venir de l'atelier et des deux parcelles susvisées (viabilisées, empierrées) pour un montant de 269 000 € HT, lui permet uniquement de rentrer dans ses frais et de clôturer l'emprunt en cours. Il affirme ne pas vouloir dégager de plus-value dans cette affaire.

Saisis de la question le 2 février 2022, les membres du Groupe de Travail « Développement Economique » se sont montrés réservés sur l'opération, en particulier sur le montant du prix de vente et également sur le fait que l'entrepreneur conserve un terrain (la parcelle A n° 2519).

Il est rappelé ici que si la Communauté d'Agglomération choisit de s'opposer à la transaction en cours, la Collectivité sera alors dans l'obligation de racheter les biens que M. MORIT est sur le point de vendre à Stéphane EGRON sur la ZAE « La Davilière ».

**Le Bureau Communautaire,
Dûment convoqué,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° 2020-4-02 en date du 30 juillet 2020 portant délégation d'une partie des attributions du Conseil Communautaire au Bureau et au Président,

Vu la demande de M. Nicolas MORIT, en date du 6 décembre 2021, de revendre un ensemble foncier récemment acquis,

Vu l'avis réservé du Groupe de Travail « Développement Economique » du 2 février 2022,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

Article 1 : de ne pas racheter les parcelles A n° 2518 (2 068 m²) et A n° 2520 (1 000 m²) que M. Nicolas MORIT souhaite revendre sur la ZAE « La Davilière » à L'Aiguillon sur Vie (deux ans seulement après avoir acquis ce foncier auprès de la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie), et de lui permettre de les céder librement à ses associés ;

Article 2 : d'acquérir, auprès de M. Nicolas MORIT, sur la ZAE « La Davilière » à L'Aiguillon sur Vie, la parcelle A n° 2519 (1 975 m²), au prix unitaire de 12 € le m² (soit un prix global de 23 700 € hors frais annexes), correspondant au coût de cession initial de janvier 2020 (11 € le m²) augmenté de 1 € par m², afin de tenir compte des frais engagés par l'entrepreneur sur le terrain depuis deux ans ;

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

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

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 17 FEV. 2022
- de l'affichage le : 17 FEV. 2022
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 17 FEV. 2022

Givrand, le 17 février 2022

Le Président,

François BLANCHET



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.