Envoyé en préfecture le 22/03/2022
Reçu en préfecture le 22/03/2022
Affiché le 22 MARS 2022
ID : 085-200023778-20220317-DCB2022_03_07-DE

PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE AGGLOMÉRATION

RELEVE DE LA DECISION N° 2022 03 07
Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération
Lors de sa réunion du 17 mars 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 17 mars, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 10 mars, 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 *(visioconférence)*, Isabelle DURANTEAU, Yann THOMAS, Frédéric FOUQUET, Jean SOYER, Hervé BESSONNET, Laurent DURANTEAU.

Excusés : Dominique MALARY, Philippe MOREAU, Lucien PRINCE.

Parc d'activités « La Davilière » à L'Aiguillon sur Vie : annulation du rachat d'un terrain à une entreprise

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 OCEALOC, liée à la société MORIT BATI.

Comme pour toutes les cessions de terrains 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.

Une fois devenu propriétaire, M. Nicolas MORIT, le gérant de la SCI OCEALOC, a divisé le terrain de 5 065 m² en trois parcelles différente :
- 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

Fin 2021, M. MORIT a informé la Communauté de Communes qu'il était sur le point de revendre son entreprise à son associé, M. Stéphane EGRON, au profit duquel il avait signé une promesse de vente 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).

Faute de pouvoir la vendre à M. EGRON (trop juste financièrement), M. MORIT, en revanche, conserve la parcelle A n° 2519 (située en retrait de la rue du Moulin Neuf), dans l'attente que son associé soit en capacité de la lui racheter.

Néanmoins, pour réaliser cette transaction, M. MORIT doit obtenir l'accord de la Collectivité, dans la mesure où la revente va se réaliser seulement deux ans après la cession du terrain de 5 065 m² à l'entrepreneur.

Saisi de la question le 10 février 2022, le Bureau Communautaire a décidé de :
- laisser M. MORIT céder la parcelle A n° 2518 (avec l'atelier de 400 m²) et la parcelle A n° 2520 à son ancien associé
- racheter le 3ème terrain, à savoir 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 € / m², afin de tenir compte des frais engagés par l'entrepreneur sur le terrain depuis deux ans.

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération
ZAE du Soleil Levant
CS 63669 - Givrand
85806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Téléphone 02 51 55 55 55
Courriel accueil@payssaintgilles.fr

Envoyé en préfecture le 22/03/2022
Reçu en préfecture le 22/03/2022
Affiché le 22 MARS 2022
ID : 085-200023778-20220317-DCB2022_03_07-DE

Par courrier du 15 février 2022, Mme Isabelle DURANTEAU, la Vice-Présidente déléguée au Développement Economique, a donc informé M. MORIT de la décision du Bureau Communautaire.

Dans un courrier reçu le 22 février 2022, M. MORIT livre une réponse argumentée, que l'on peut résumer ainsi :

- en vendant, à son associé Stéphane EGRON, les deux terrains + l'atelier au prix de 269 000 € HT, il ne fait absolument aucune spéculation
- en cédant les deux terrains + l'atelier, il favorise le développement d'une entreprise de bâtiment existante et donc l'emploi sur le territoire
- quant à la 3è parcelle de 1 975 m², il ne souhaite pas la vendre pour le moment, car elle est destinée à être cédée à son associé, dès qu'il en aura les moyens
- par ailleurs, cette 3è parcelle, que l'Agglo veut lui racheter 23 700 € (1 975 m² x 12 €), vaut en réalité beaucoup plus :
  - environ 60 000 € s'il comptabilise tous les frais engagés (notaire, géomètre, viabilisation, empierrement, clôture, etc.),
  - environ 80 000 € HT selon deux agences immobilières consultées récemment.
- s'il ne trouve aucun accord avec l'Agglo, alors M. MORIT cassera le compromis de vente signé avec Stéphane EGRON, et annulera la vente (ce qui mettra immanquablement l'entreprise et les salariés en difficulté). A partir de là, dès 2025, il remettra le même bien en vente, avec probablement une forte plus-value à la clé (alors même que ce n'est pas son objectif aujourd'hui en 2022).

Au vu des arguments de M. MORIT, et compte tenu du fait qu'il n'est pas du tout vendeur de la parcelle A n° 2519, il est proposé au Bureau de renoncer à l'acquisition de ladite parcelle, laquelle de surcroit ne présente assurément aucun caractère stratégique et particulièrement attractif pour l'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie.

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 décision n° 2022-02-04 du Bureau Communautaire du 10 février 2022,
Vu le courrier de M. Nicolas MORIT reçu le 22 février 2022,
Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

<u>Article 1</u> : de ne pas racheter, dans la ZAE « La Davilière » à L'Aiguillon sur Vie, la parcelle A n° 2519, propriété de M. Nicolas MORIT (SCI OCEALOC), ce dernier n'étant, au final, pas vendeur ;

<u>Article 2</u> : 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,

Givrand, le 22 mars 2022

Le Président,

François BLANCHET

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 22 MARS 2022
- de l'affichage le : 22 MARS 2022
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 22 MARS 2022

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.