



RELEVÉ DE LA DECISION N° 2024 05 09

Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération
Lors de sa réunion du 25 juin 2024

(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-quatre, le 25 juin, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 18 juin, 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, Dominique MALARY.

Excusé : Lucien PRINCE.

Parc d'activités « Sainte Henriette » à L'Aiguillon sur Vie : acquisition de terrains communaux en vue d'une extension de la ZAE

Forte d'une dizaine d'entreprises, la ZAE « Sainte Henriette » n'a plus de terrains disponibles à proposer depuis très longtemps.

Le PLU de L'Aiguillon sur Vie a cependant prévu la possibilité d'un agrandissement, côté Nord-Ouest du parc d'activités. Environ 4 ha ont ainsi été zonés en 1AUe (zone à urbaniser pour des activités économiques) le long de la RD 32.

Les règles de sobriété foncière, imposées par le principe du Zéro Artificialisation Nette, font que le secteur 1AUe ne pourra pas être aménagé en totalité. En définitive, seule la partie appartenant à la commune (la parcelle AK n° 1 et la parcelle AK n° 3), côté Est du secteur 1AUe (voir plan ci-joint), est susceptible d'intéresser la Communauté d'Agglomération pour étendre la ZAE « Sainte Henriette ».

Il convient, ici, de rappeler que la commune aurait normalement dû transférer cette enveloppe foncière communale à l'intercommunalité en 2017, dans le cadre de l'application de la Loi NOTRe du 7 août 2015.

Dans un avis en date du 10 avril 2024 (voir copie ci-jointe), le service du Domaine a estimé la valeur de cette emprise communale de 17 325 m² (16 500 m² correspondant à une partie de la parcelle AK n° 1 + 825 m² correspondant à la totalité de la parcelle AK n° 3) à 311 850 €, c'est-à-dire un prix unitaire de 18 € le m².

Pour déterminer ce montant assez surprenant, l'inspecteur du Domaine s'est appuyé sur des prix de foncier constatés depuis 2021 dans deux communes :

- à L'Aiguillon sur Vie : pour des transactions de terrains économiques entre privés
- à Saint Hilaire de Riez : à l'occasion de l'achat, par la Communauté d'Agglomération, de terrains privés à 18 € et 20 € le m², au titre du projet de la future ZAE « La Jarrie ».

Etonnamment, le Domaine ne prend pas ici en compte les 1,7 ha achetés, au même moment, à la Ville de Saint Hilaire de Riez, au prix de 10 € le m², dans le cadre de la constitution de l'emprise foncière nécessaire à l'aménagement de la future ZAE « La Jarrie ».

Si la Communauté d'Agglomération achète effectivement, à la commune de L'Aiguillon sur Vie, ces terrains zonés en 1AUe au prix de 18 € le m², il est à craindre que, au final, le coût de revient global de l'extension de la ZAE « Sainte Henriette » soit relativement élevé...

Tout porte à croire, en effet, qu'un terrain nu, payé 18 € le m², reviendra, une fois aménagé et viabilisé, à environ 60 € le m² (voire plus...), si l'on tient compte également du coût des études et des frais financiers.

On peut penser qu'un tel niveau tarifaire pourrait, sans doute, être accepté par les artisans sur une commune littorale, mais, en revanche, il n'est pas certain que cela puisse être le cas sur une commune plus rurale, située en rétro littoral.

Pour mémoire, il est rappelé que les deux derniers achats de terrains communaux nus réalisés par la Communauté d'Agglomération, en vue d'aménager ou d'étendre une ZAE, se sont effectués aux conditions suivantes :

- 12,97 € le m² pour l'acquisition, auprès de la Ville de Saint Gilles Croix de Vie, de 6 544 m² de terrains, route de L'Aiguillon dans la ZAE « La Bégaudière » en 2018
- 10,00 € le m² pour l'acquisition, auprès de la Ville de Saint Hilaire de Riez, de 1,7 ha de terrains sur le secteur « La Jarrie » en 2022.

Il est à noter que l'avis du Domaine signale, en page 5, que la Communauté d'Agglomération a tout à fait la possibilité d'acquérir les terrains à un prix plus bas, sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domanial (et à condition, bien entendu, que le vendeur l'accepte...).

Le Bureau communautaire,

Dûment convoqué,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5216-1 et suivants, et L5216-5-I.1°,

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 l'avis du Domaine en date du 10 avril 2024,

Vu l'avis favorable du Groupe de Travail « Développement Economique » en date du 19 juin 2024,

Considérant la nécessité de faire réaliser une étude environnementale préalable des parcelles AK 1p et AK 3 de L'Aiguillon sur Vie, afin d'avoir une bonne connaissance des enjeux environnementaux du site et des contraintes réglementaires s'y appliquant,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

Article 1 : d'approuver le principe d'étudier l'aménagement des parcelles AK 1p et AK 3 sur la commune de L'Aiguillon sur Vie, propriétés de la commune, et notamment la réalisation d'une étude environnementale afin de vérifier l'aptitude du site et l'absence de contraintes particulières pour y accueillir des activités économiques ;

Article 2 : de préciser que, si les conclusions du diagnostic environnemental sont favorables, le Bureau Communautaire sera invité à délibérer afin d'approuver l'acquisition du foncier communal d'environ 17 325 m² ;

Article 3 : de fixer le prix d'achat au m² de ce foncier communal d'environ 17 325 m² à 10 €/m²,

Article 4 : 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 : 27 JUIN 2024
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 27 JUIN 2024

Givrand, le 25 juin 2024

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.