

RELEVÉ DE LA DÉCISION N° 2025 07 06

Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération
Lors de sa réunion du 23 octobre 2025

(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-cinq, le 23 octobre, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 16 octobre, s'est réuni au siège de la Communauté d'Agglomération, à Givrand, sous la présidence de Monsieur François BLANCHET.

Présents : François BLANCHET, Muriel HABERT (en remplacement d'Isabelle TESSIER), André COQUELIN, Jean-Yves LEBOURDAIS (en remplacement de Kathia VIEL), Thierry FAVREAU, Isabelle DURANTEAU, Yann THOMAS, Frédéric FOUQUET, Jean SOYER, Philippe MOREAU, Laurent DURANTEAU, Lucien PRINCE.

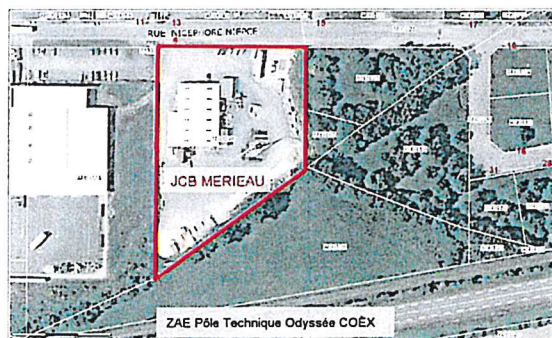
Excusés : Isabelle TESSIER, Kathia VIEL, Hervé BESSONNET, Dominique MALARY.

Parc d'activités « Pôle Technique Odyssée 3 » à Coëx : demande d'achat d'un terrain

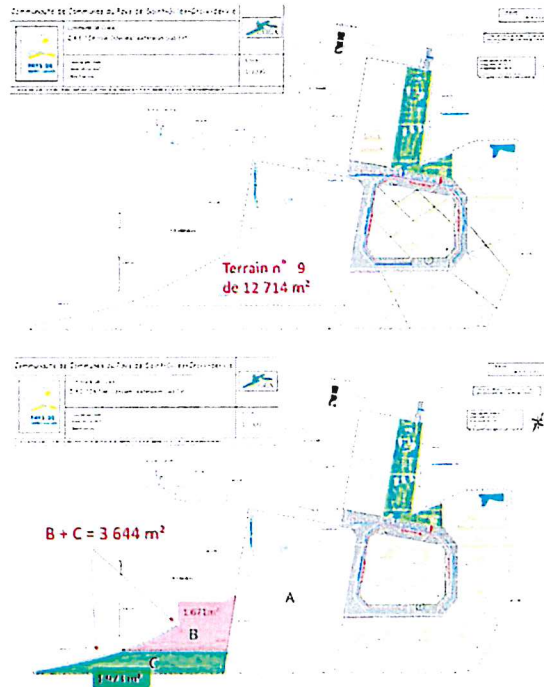
Créée en 1886 à Coëx, l'entreprise JCB MERIEAU est aujourd'hui dirigée par Yoann MERIEAU, qui représente la 6^{ème} génération de la famille.

La SARL, qui emploie une petite dizaine de personnes, est spécialisée dans la maçonnerie, tant pour des constructions neuves, que pour des rénovations.

Installée depuis environ 25 ans sur le Pôle Technique Odyssée à Coëx, JCB MERIEAU dispose d'un bâtiment professionnel de 800 m², sis sur un terrain de 6 200 m² (voir plan ci-joint).



Après une rencontre sur site avec Madame Isabelle DURANTEAU, Vice-Présidente déléguée au Développement Economique du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, l'entreprise a fait savoir à la Collectivité, par mail du 9 juillet 2025, qu'elle souhaitait acheter une portion d'environ 3 644 m² (voir plan ci-joint) du grand terrain n° 9 du « Pôle Technique Odyssée 3 » (voir plan ci-joint).



Comme l'indique le plan ci-joint, ce foncier de type triangulaire est composé de deux parties :

- une partie colorée en rose d'environ 1 671 m², située en limite Sud du terrain de JCB MERIEAU, et considérée comme constructible
- une partie colorée en vert d'environ 1 973 m², totalement inconstructible.

Pour rappel, fin 2019, les élus du Pays de Saint Gilles Croix de Vie ont fixé le prix de vente du grand terrain n° 9 de 12 714 m² à 317 850 € HT, correspondant à un prix unitaire de 25 € HT le m².

La société JCB MERIEAU a déjà fait savoir qu'elle jugeait ce tarif trop élevé, au vu de la forme très particulière et peu fonctionnelle de ce foncier...

Un prix unitaire de 20 € HT le m² recueillerait, semble-t-il, l'assentiment de l'entreprise.

Sollicité sur le sujet, le service du Domaine, dans un avis en date du 15 juillet 2025 (*voir copie ci-jointe*), a estimé la valeur de ce terrain d'environ 3 644 m² à 79 700 € (soit 21,87 € le m²), assortie d'une marge d'appréciation de MOINS 10 % c'est-à-dire 71 730 € (soit 19,68 € le m²) à PLUS 10 % c'est-à-dire 87 670 € (soit 24,06 € le m²).

Il faut noter que, dans l'éventualité d'un découpage de ce terrain n° 9, la Collectivité devra faire appel à un géomètre, en vue de réaliser une prestation de division-bornage (*qui permettra ainsi de déterminer précisément la surface exacte du terrain à céder*) et de déposer un permis d'aménager modificatif.

Il convient, par ailleurs, de signaler que l'offre d'achat de JCB MERIEAU constitue, pour la Communauté d'Agglomération, une opportunité unique de se défaire de la partie la plus problématique de la parcelle n° 9...

En effet, cette portion triangulaire, peu pratique et peu exploitable, a, en général, plutôt tendance à dissuader les investisseurs intéressés par la parcelle n° 9 de l'acquérir.

Délestée de sa partie la plus « encombrante », la parcelle n° 9 retrouverait alors une forme plus classique (un polygone à 4 côtés), beaucoup plus facile à vendre, et passerait ainsi de 12 714 m² à environ 9 070 m².

Saisi de la question le 24 septembre 2025, le Groupe de Travail « Développement Economique » a émis un avis favorable pour découper, côté Ouest, une portion d'environ 3 644 m² du grand terrain n° 9, afin de l'attribuer à l'entreprise JCB MERIEAU.

Sur le plan tarifaire, le Groupe de Travail a préconisé, compte tenu de la configuration très atypique du terrain à céder, d'en fixer le prix de vente unitaire à 20 € HT le m².

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 Communautaire et au Président,

Vu l'avis du Domaine en date du 15 juillet 2025,

Vu la demande de la société JCB MERIEAU reçue par courriel du 9 juillet 2025,

Vu l'avis favorable du Groupe de Travail « Développement Economique » en date du 24 septembre 2025,

Vu le rapport,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE :

Article 1 : de vendre à l'entreprise JCB MERIEAU, ou à toute autre personne morale qui viendrait s'y substituer, une portion de terrain d'environ 3 644 m² à prendre sur la partie Ouest de l'ensemble foncier de 12 714 m², constitué par la réunion des parcelles AN n° 125, AN n° 105, AN n° 113 et AN n° 126 sur le Parc d'activités « Pôle Technique Odyssée 3 » à Coëx ;

Article 2 : de céder ce foncier au prix de 20 € HT le m² (hors frais de géomètre et de notaire), lequel prix unitaire sera ensuite multiplié par la surface exacte à céder (*qui sera calculée précisément par le géomètre, lors de l'opération de découpage du lot*), afin de pouvoir déterminer le prix global de la transaction ;

Article 3 : de demander au notaire, chargé de la rédaction de l'acte de vente, d'insérer, dans l'acte, une clause particulière interdisant la revente du terrain avant 5 ans, hormis à la Communauté d'Agglomération, au prix initial d'achat ;

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette cession et à la division foncière correspondante.

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 : 30 OCT. 2025
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 30 OCT. 2025

Givrand, le 28 octobre 2025

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.