Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le 10 OCT. 2023
ID : 085-200023778-20231005-DL_2023_06_26-DE

PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE
AGGLOMÉRATION

République Française

Département
de la Vendée

Canton de
SAINT HILAIRE DE RIEZ

"PAYS DE SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE AGGLOMERATION"

Siège :

4 rue du Soleil Levant
CS 63669
85 806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Effectif légal du Conseil : 47

Membres en exercice : 47

Membres présents : 35

DELIBERATION
n° 2023 - 06 - 26

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

du "Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie Agglomération"

Séance du 5 octobre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 5 octobre, le Conseil du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 28 septembre 2023, s'est réuni à la Salle de Spectacles La Balise à Saint Hilaire de Riez, sous la présidence de Monsieur François BLANCHET.

Conseillers communautaires présents : André COQUELIN, Francine ZIMMERLIN, Yann THOMAS, Séverine BESSONNET LE CLEC'H, Frédéric FOUQUET, Jean-Baptiste RABINIAUX, Thierry BIRON, Dominique MALARY, Jean CANTIN, Patricia ROUVREAU, Philippe MOREAU, Sonia CHARLOS, Isabelle TESSIER, Stéphane GUIBERT, Muriel HABERT, Laurent DURANTEAU, Christine BERNARD, Isabelle DURANTEAU, Xavier BERNARD, Hervé BESSONNET, François BLANCHET, Nicole BOULINEAU, Joël GIRAUDEAU, Jérôme MESNARD, Kathia VIEL, Jean-Yves LEBOURDAIS, Jocelyne PICCIONI SERVADEI, Jean-Pierre STEPHANO, Vincent PIPAUD, Christine CRESTOIS, Olivier ROBIC, Evelyne CHAUVEL, Jean SOYER, Lucien PRINCE, Maryse AUGUIN.

Conseillers communautaires absents et excusés : Dominique BRET, Céline DELOMME, Thierry FAVREAU, Catherine GALAND, Laurent REIGNIEZ, Dominique SIONNEAU, Denise RENAUD, Thomas PERROCHEAU, Béatrice JUSTIN, Tiphanie JACOMINO, Laurent BOUDELIER, Valérie VECCHI.

Pouvoirs : Céline DELOMME à Frédéric FOUQUET / Thierry FAVREAU à Patricia ROUVREAU / Catherine GALAND à Philippe MOREAU / Dominique SIONNEAU à Hervé BESSONNET / Denise RENAUD à François BLANCHET / Thomas PERROCHEAU à Jérôme MESNARD / Béatrice JUSTIN à Nicole BOULINEAU / Tiphanie JACOMINO à Christine CRESTOIS.

André COQUELIN est désigné secrétaire de séance.

Proposition d'achat pour la réhabilitation du bâtiment Fil'Mer, ZAE du Soleil Levant à Givrand

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le 10 OCT. 2023 S LO
ID : 085-200023778-20231005-DL_2023_06_26-DE

Le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération a été saisi d'un avis de vente du bâtiment Fil'Mer situé au 1 bis impasse de l'Aurore dans la ZAE du Soleil Levant à Givrand. Ce bâtiment situé idéalement au centre de la ZAE et entre les deux équipements communautaires majeurs (Centre Technique Intercommunal et Siège Administratif) remplit, de par sa grandeur et de par le terrain sur lequel il est construit, toutes les conditions de réemploi recherchées par l'Agglomération. La société Fil'Mer est en cours de construction de sa nouvelle usine sur le site du Vendéopôle à Saint Révérend et devrait prendre possession de ce nouvel équipement en début d'année 2024. Il est donc impératif de se positionner rapidement.

Les services de la Communauté d'Agglomération ont donc envisagé de proposer une acquisition, compte tenu des besoins déjà identifiés et des difficultés à trouver un site industriel répondant à tous ces critères.

1/ *Demande des Services techniques de la Communauté d'Agglomération* :
Depuis plusieurs exercices, les services techniques ainsi que la défense contre la mer, les espaces verts, l'assainissement ou la collecte sont en recherche de place pour stocker du matériel, des véhicules ou des matériaux. Cette opportunité offre la possibilité de stockage tant en couvert (410 m²) qu'en extérieur sur un parc de 3 900 m².

2/ *Un projet de recyclerie sur le territoire doit voir le jour* :
Les élus communautaires ont inscrit dans le PCAET et dans le Projet de Territoire, l'installation d'une recyclerie permettant ainsi à la population du Pays de Saint Gilles Croix de Vie de pouvoir bénéficier d'un site de revente des objets détournés notamment au sein des déchèteries communautaires. Il est acté que le bâtiment alloué à cette activité ne saurait être neuf.
Le bâtiment Fil'Mer situé sur la commune de Givrand, au centre du Pays de Saint Gilles Croix de Vie, et donc à distance des autres sites de revente concurrents (Eco cyclerie de Soullans, site de Vairé) dispose d'une position stratégique.
Il dispose en outre d'atouts non négligeables pour cette activité : bâtiment d'une surface suffisante, parking et stationnements de taille adaptée, et proximité avec la déchetterie. De plus, le terrain offre la possibilité d'avoir deux entrées/sorties aux extrémités, ce qui autorise la séparation des flux des différents utilisateurs et favorise la circulation.
C'est près de 1 416 m² de bâtiments couverts qui pourraient être alloués à cette activité qui est à dissocier de l'activité liée à la collecte des Ordures ménagères compte tenu de la diversité des intervenants pouvant être recensés afin que cette Eco recyclerie puisse être non seulement un moyen de réemploi des biens usagés mais aussi une ressource non négligeable en matière d'insertion professionnelle pour les publics locaux en situation de précarité.

3/ *Un projet de relocalisation de la banque alimentaire, ainsi qu'un projet d'épicerie solidaire portés par le CIAS* :
La banque alimentaire stocke actuellement ses denrées sur le site du siège administratif dans un entrepôt restreint. La place disponible sur ce nouveau bâtiment permettrait d'optimiser les stockages mais également les phases de distributions gérées par le service dédié du CIAS. Le CIAS travaille également depuis quelques temps sur la mise en place d'une épicerie solidaire itinérante ou fixe. Un local de 260 m² pourrait être alloué à ces activités.

4/ *Un volet développement économique* :
Une chambre froide négative de 210 m² pourrait être louée à des entreprises. Ce type d'installation reste très prisé et rare dans notre secteur économique. Il pourrait renforcer les offres déjà présentes avec une prestation répondant à des exigences de congélation et hyper congélation auprès des fournisseurs de viande, de poisson ou encore de légume.

Contexte local et possibilité offerte sur le territoire
Ces besoins ont déjà fait l'objet de prospectives locales pour essayer de déterminer la faisabilité à plus ou moins long terme. Ainsi, il n'existe pas ou peu de sites permettant de mettre en place ces activités dans le secteur. Les zones limitrophes (de la Bégaudière, Vendéopôle, ou la Maubretière) ne permettent pas ce type d'installation sauf de construire en neuf un nouveau bâtiment qui dans ces cas, hormis le stockage du centre technique, est exclu.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le 10 OCT. 2023
ID : 085-200023778-20231005-DL_2023_06_26-DE

La Communauté d'Agglomération a donc sollicité une évaluation financière auprès de France Domaines, qui a rendu un avis sur la valeur du bâtiment en date du 7 mars 2023 de 1 315 000 € avec une marge d'appréciation de 15 %, portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 512 600 €.

M VANDERBEKEN, propriétaire, a quant à lui, produit un document d'expertise évaluant le bien (bâti et matériel) à 4 022 803 €, vétusté comprise. Le bâtiment seul est quant à lui estimé à 2 465 000 €.

M. VANDERBEKEN a indiqué au Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération vouloir céder l'ensemble immobilier pour un montant de 2 000 000 €, et a précisé que deux autres acheteurs s'étaient positionnés à ce prix ferme.

M. BLANCHET, Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, a rencontré M. VANDERBEKEN, afin d'engager une négociation financière. A cette occasion, il a pu lui exposer la nature des projets envisagés à but très majoritairement social (75 % du bien).

M. VANDERBEKEN, au regard de la nature des projets, a accepté une offre de 1 800 000 €. Il a voulu, par son geste, favoriser un projet social et la Communauté d'Agglomération qui a su accompagner Fil'Mer dans l'installation de sa nouvelle usine.

Le Bureau Communautaire du 6 juillet dernier a pris connaissance de ces premiers éléments et a majoritairement émis un avis favorable sous réserve d'effectuer quelques vérifications, à commencer par le coût et l'implantation de bâtiments similaires réalisés et optimisés en neuf ainsi que la vérification des freins administratifs ou techniques liés au classement ICPE du site Fil'Mer.

Sur la base des dernières réalisations et en optimisant les surfaces quand cela était possible, les services de la Communauté d'Agglomération proposent un tableau récapitulatif (annexe 1) comparant le prix de revient (travaux réalisés) sur l'opération Fil'Mer et la réalisation de bâtiments neufs dans la ZAE du Soleil Levant.

A projet constant et pour une surface diminuée de 265 m², le coût du neuf est supérieur de près de 1 million (1 854 266 € pour 2 939 122 €). Il est précisé que les terrains sont réputés appartenir à la Communauté d'Agglomération et ne sont pas comptabilisés dans l'opération.

D'autre part, la mise en œuvre du projet Fil'Mer peut se faire dès début 2024, avec une mise à disposition courant d'année. Des constructions neuves permettraient d'entrevoir cette même mise à disposition fin 2025.

Travaux à prévoir en supplément :
Travaux pour le stockage CTI : Actuellement, le local en question est récent et ne nécessite aucune modification. Un accès pourrait être réalisé côté CTI avec la pose d'un portail supplémentaire. Le parc ainsi optimisé permettrait de délocaliser le stockage réalisé actuellement derrière le siège administratif.

Cet aménagement est estimé à 80 000 €.

Travaux pour la recyclerie : Le compartimentage du local se fera par l'association qui s'occupe des aménagements intérieurs. Les séparations sont simples à réaliser pour ne pas mélanger les flux, et les cloisons intérieures sont toutes démontables car issues du système frigorifique double cloison isolée. Quelques changements d'emplacement de portes intérieures seraient à prévoir.

Il sera nécessaire de réaliser une porte d'accès directe dans la grande salle et la séparation des flux électriques. Coût estimé à 50 000 €.

Travaux pour le CIAS : Pas de travaux à prévoir dans un premier temps et réalisation ensuite d'adaptations pouvant se gérer en régie. Coûts estimés : 50 000 €.

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le 10 OCT. 2023
ID : 085-200023778-20231005-DL_2023_06_26-DE

Travaux pour le Développement Économique : Seule une séparation de cloison sera à réaliser entre la chambre froide et le local CIAS. Les cloisons pourront être récupérées côté recyclerie ainsi que des portes. Il sera nécessaire de séparer les flux avec un compteur direct pour la chambre froide. Estimation des travaux : 20 000 €.

Il est à noter que les extérieurs répondent aujourd'hui aux contraintes identifiées. Il n'y a pas de travaux à prévoir pour l'instant pour le lancement de l'opération autres que ceux de voirie complémentaire.

Soit un total de travaux prévisionnels chiffrés à 200 000 €.

Frais de fonctionnement :
Hormis l'entretien général du bâtiment, la prise en charge des consommables des locaux loués se ferait par les loueurs en direct. Il n'y a pas de charge de fonctionnement pour le stockage CTI.

Les seules charges de fonctionnement seraient pour le fonctionnement de la chambre froide à destination de la banque alimentaire et en cas d'approbation des élus communautaires, de l'éventuelle épicerie solidaire.

Enfin, il n'est pas fait état d'autres possibilités de location ou de mise à disposition pouvant engendrer un retour sur investissement.

Classement ICPE (Installations Classée pour la Protection de l'Environnement) :
L'installation actuelle est sous un régime de déclaration ICPE et devra faire l'objet de la part de la société Fil'Mer d'une procédure de cessation d'activité auprès de la Préfecture. Il conviendra ensuite, suivant ce qui est conservé, de décliner un dossier de réhabilitation de l'installation. Dans le cas du bâtiment Fil'Mer, il n'y aura plus de production industrielle donc plus de traitement spécifique de déchets, de traitement d'EU spécifiques ou de stockage de gaz particuliers. Cela étant les installations de froid devraient persister pour partie avec une puissance atténuée.

Il est proposé d'émettre un avis sur l'acquisition de l'ensemble immobilier Fil'Mer pour un montant de 1 800 000 € HT, soit à un montant outre passant l'avis des Domaines, qui s'élève à de 1 315 000 € avec une marge d'appréciation de 15 %, portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 512 600 €, et sur la réhabilitation du bâtiment selon les détails exposés au rapport et de ses annexes pour l'adapter à ses destinations à vocation technique, économique et sociale.

Le Conseil Communautaire,
Dûment convoqué,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 1311-9 et suivants, L.2241-1 et L. 5216-1 et suivants,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L.1111-1 et suivants,
Vu le Code Civil,
Vu les arrêtés de M. le Préfet de la Vendée n° 2021 DRCTAJ 672 et 673 du 15 décembre 2021 portant respectivement modification des statuts de la Communauté de Communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie et transformation de la Communauté de Communes en Communauté d'Agglomération,
Vu la délibération n° 2022 8 01 du 8 décembre 2022 portant définition du Projet de Territoire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie,
Vu la délibération n° 2023 04 24 portant adoption du Plan Climat Air Énergie Territorial du Pays de Saint Gilles Croix de Vie,
Vu le BP 2023,
Vu le procès-verbal du Bureau Communautaire du 6 juillet 2023,
Vu l'avis de France Domaines en date du 7 mars 2023, estimant la valeur du bien à 1 315 000 € avec une marge d'appréciation de 15 %, portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 512 600 €,
Vu le rapport,
Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 14 septembre 2023,

Envoyé en préfecture le 10/10/2023
Reçu en préfecture le 10/10/2023
Publié le 10 OCT. 2023
ID : 085-200023778-20231005-DL_2023_06_26-DE

Considérant la nature des projets que souhaitent développer la Communauté d'Agglomération dans l'ensemble immobilier de la société Fil'Mer, en application de son projet de territoire et de son PCAET,
Considérant l'implantation géographique stratégique de cet ensemble immobilier situé entre les deux sites communautaires principaux, et à proximité de la déchèterie de Givrand,
Considérant les caractéristiques de l'ensemble immobilier Fil'Mer et notamment la superficie du bâtiment et les surfaces de parking et de stockage extérieurs,
Considérant les potentialités de développement et d'adaptation offertes par l'ensemble immobilier Fil'Mer,
Considérant l'absence de biens d'une surface équivalente à proximité du siège administratif communautaire,
Après en avoir délibéré à l'unanimité,

Article 1 : APPROUVE, compte tenu de l'absence de biens correspondants aux besoins de la Communauté d'Agglomération dans ce secteur, et compte tenu des caractéristiques de ce bien permettant de l'affecter aux destinations exposées au rapport, l'acquisition de l'ensemble immobilier de la société « Fil'Mer » implanté sur les parcelles cadastrées AM 12 d'une surface de 6 183 m² et AM 13 d'une surface de 4 070 m², sis 1 bis impasse de l'Aurore à Givrand, pour un montant de 1 800 000 € HT, soit à un prix outrepassant l'avis des Domaines de 1 315 000 € avec une marge d'appréciation de 15 %, portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 512 600 € ;

Article 2 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte d'acquisition et tout document en exécution de la présente décision ;

Article 3 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à réaliser les travaux nécessaires à l'adaptation du bâtiment aux usages projetés, tels que décrits au rapport ;

Article 4 : AUTORISE Monsieur le Président à signer tout acte en exécution de la présente délibération.

Givrand, le 10 octobre 2023

Le Président,

François BLANCHET

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION Pays Saint-Gilles Croix de Vie 85800 GIVRAND

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :
- de la transmission au contrôle de légalité le : 10 OCT. 2023
- de la publication sur le site www.payssaintgilles.fr le : 10 OCT. 2023

La présente délibération 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.