

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE SAINTES

BUREAU COMMUNAUTAIRE
Séance du 16 février 2021

Date de convocation : mercredi 10 février 2021

Délibération n° BC_2021_7
Nomenclature : 3.2.1

Nombre de membres :

En exercice : 18
Présents : 15
Votants : 16
Pouvoir : Mme Marie-Line CHEMINADE à M.
Bruno DRAPRON
Ne prend pas part au vote : 0

OBJET : ZAC Centre Atlantique - Saint Georges
des Coteaux - cession des lots 3.13 et 5.20 -
parcelles ZH n° 172, 188, 190, 192, 193 et 194
à l'entreprise Van de Velde

Le 16 février 2021, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saintes, régulièrement convoqué à 17h00, s'est réuni à distance en visioconférence sous la présidence de Monsieur Bruno DRAPRON, Président.

Présents :

M. Bruno DRAPRON, M. Philippe DELHOUME, M. Eric PANNAUD, M. Francis GRELLIER, M. Frédéric ROUAN, M. Alexandre GRENOT, M. Fabrice BARUSSEAU, Mme Véronique CAMBON, M. Pierre-Henri JALLAIS, M. Jérôme GARDELLE, M. Jean-Luc MARCHAIS, M. Philippe CALLAUD, Mme Véronique ABELIN-DRAPRON, Mme Caroline AUDOUIN, M. Alain MARGAT

Excusés :

M. Pascal GILLARD, Mme Evelyne PARISI

Secrétaire de séance : M. Philippe DELHOUME

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L. 5211-37,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L. 3211-14 et L. 3221-1,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 311-6,

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération de Saintes annexés à l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2019, modifié le 9 janvier 2020, et notamment l'article 6, I), 1°), indiquant parmi les compétences obligatoires le « Développement économique » et notamment la création et l'aménagement des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 11 octobre 2012 approuvant la création d'une Z.A.C. d'activités économiques en extension du Parc Les Coteaux à Saint Georges des Coteaux,

Vu la délibération n°2013-65 du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2013 portant approbation du Programme des Equipements Publics et du dossier de réalisation de la ZAC Centre-Atlantique,

Vu la délibération n°2020-122 en date du 30 juillet 2020, transmise au contrôle de légalité le 6 août 2020, portant délégation du Conseil Communautaire au Bureau Communautaire notamment pour « approuver toutes les ventes de biens immobiliers par acte notarié ou par acte en la forme administrative »,

Vu l'avis du Domaine n°2020-17336V1162 en date du 9 février 2021 évaluant la valeur vénale des lots 3.13 et 5.20, cadastrés section ZH n°172, 188, 190, 192, 193 et 194, d'une surface totale de 8 101 m², sis sur la ZAC Centre Atlantique à Saint Georges des Coteaux, à 265 000 €, soit 32,71 € le m²,

Considérant que les lots objets de la cession sont situés dans le secteur showroom pour le lot 3.13, dédié aux activités ayant un besoin de visibilité sur le boulevard urbain, et dans le secteur productif pour le lot 5.20, dédié aux activités de production et de logistique de nature variée et que l'entreprise Van de Velde, spécialisée dans le commerce de machine de gros pour le BTP, qui se porte acquéreur des lots 3.13 et 5.20, répond à la vocation du secteur,

Considérant qu'après négociations, l'entreprise Van de Velde, ou toute filiale ou société s'y substituant, se porte acquéreur des lots 3.13, cadastré section ZH n°172, 188 et 192, et 5.20, cadastré section ZH n°190, 193 et 194 au prix de 32.18 € H.T. le mètre carré, soit 260 690.18 € H.T,

Considérant qu'en application de l'article L. 311-6 du Code de l'Urbanisme, les cessions de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, et éventuellement les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone,

Considérant qu'en application de ce même article, les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales, ainsi que la surface de plancher maximale définies par ce cahier des charges, dès lors qu'il a fait l'objet d'une approbation et des mesures de publicités définies par les articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme,

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'approuver la cession du lot 3.13 correspondant aux parcelles cadastrées section ZH n°172, 188 et 192, d'une contenance totale de 4 154 m², et du lot 5.20 correspondant aux parcelles cadastrées section ZH n°190, 193 et 194 d'une contenance totale de 3 947 m², situés dans la ZAC Centre Atlantique à Saint Georges des Coteaux pour un montant de 260 690.18 € H.T, hors frais d'acte, soit 32.18 € H.T/m², à l'entreprise Van de Velde, ou toute filiale ou société s'y substituant.
- d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant en charge notamment de l'Aménagement du territoire, à signer tous les documents et actes notariés à intervenir nécessaires à la cession desdites parcelles selon les conditions susmentionnées, les frais inhérents à la présente vente étant à la charge de l'acquéreur à l'exception des frais de division et de bornage.

Le Bureau Communautaire, après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité l'ensemble de ces propositions par :

- 16 Voix pour
- 0 Voix contre
- 0 Abstention
- 0 Ne prend pas part au vote

Ainsi clos et délibéré le jour, mois et an que dessus.

Communauté d'Agglomération
4, Av° de Tombouctou
17100 SAINTES
de Saintes

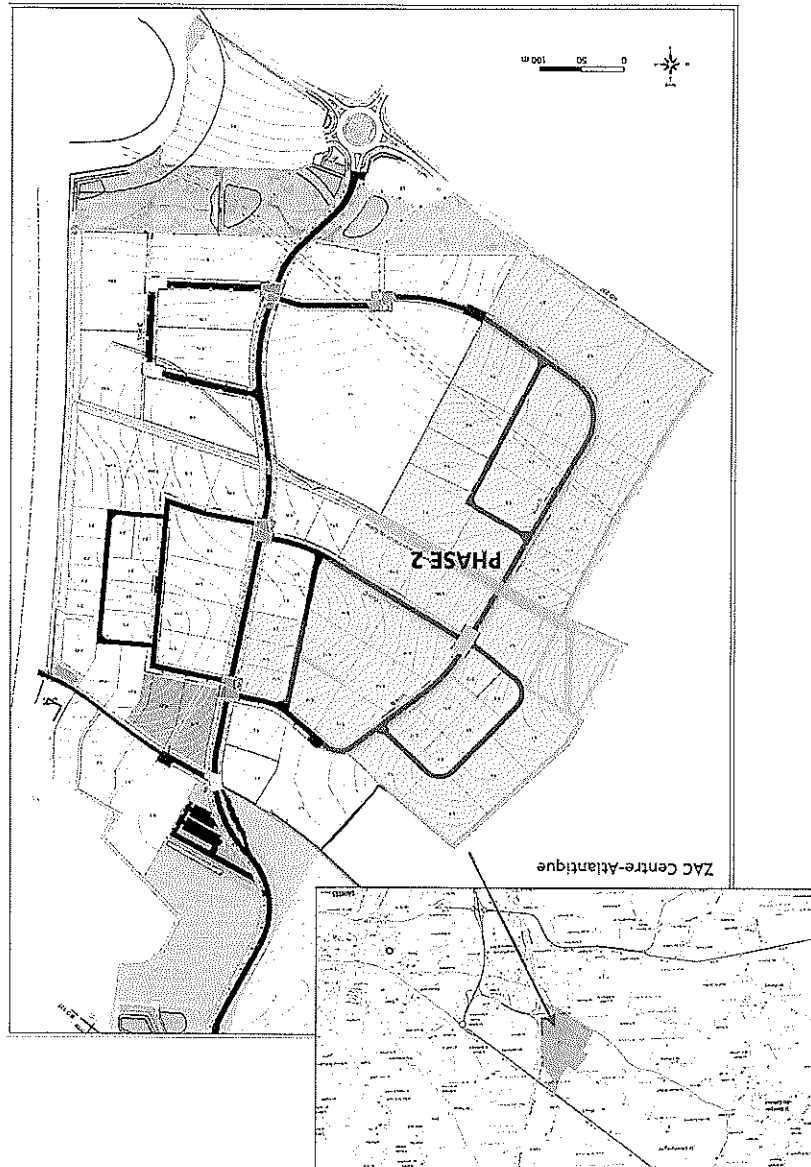
Pour extrait conforme,
Le Président,
Bruno DRAPRON

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du Code de Justice Administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publicité.

Envoyé en préfecture le 01/03/2021
Reçu en préfecture le 01/03/2021
Affiché le 01/03/2021
ID : 017-200036473-20210217-BC_2021_7-DE



Envoyé en préfecture le 01/03/2021
Reçu en préfecture le 01/03/2021
Affiché le 01/03/2021
ID : 017-200036473-20210217-BC_2021_7-DE



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA CHARENTE-MARITIME
Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'État
Pôle d'évaluation domaniale
24 Avenue de Féilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le 09/02/2021

Le Directeur départemental des Finances publiques de la
Charente-Maritime

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par Y
Téléphone
Courriel :
Réf LIDO : 2020-17336V1162 N21Z85M1 Ds : 3247177
Terrains en ZAC- St-Georges-des-Coteaux - lots 3.13 et 5.20

à
Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de
SAINTES
4, avenue de Tombouctou
17100 SAINTES

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrains aménagés au sein d'une Z.A.C.(lots n° 3.13 et 5.20)
ADRESSE DU BIEN : Z.A.C. Centre Atlantique – Rue des collines - 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
VALEUR VÉNALE 265 000,00 € avec une marge de négociation de $\pm 5\%$.

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINTES

AFFAIRE SUIVIE PAR : MME CAR

2 - Date de consultation : 29/12/2020
Date de réception : 29/12/2020
Date de visite : du bureau
Date de constitution du dossier « en état » : 29/12/2020
Délai négocié : 09/02/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession amiable d'un terrain nu constitué de deux lots à une entreprise dans le cadre de la commercialisation de la Z.A.C. Centre atlantique de Saint-Georges-des-Coteaux. Le prix/m² attendu des négociations engagées est de 32,18 €. Il est prévu que ces lots accueillent une activité de commerce de machines de gros pour le BTP.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : ZH n° 172, 188 et 192 pour le lot n° 3,13 d'une contenance de 4 154 m² et ZH n° 190, 193 et 194 pour le lot 5.20 d'une contenance de 3 947 m². Superficie totale de 8 101 m².

Les lots se situent au nord de la ZAC et bénéficie d'une excellente visibilité avec les façades sud, ouest et nord donnant sur des axes internes de la ZAC. Le lot 3.13 se situe en secteur showroom et le lot 5.20 en secteur commercial au sud de la ZAC.

Ce foncier n'est grevé d'aucune servitude, ni contrainte particulière.

Envoyé en préfecture le 01/03/2021
Reçu en préfecture le 01/03/2021
Affiché le 01/03/2021
ID : 017-200036473-20210217-BC_2021_7-DE

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Communauté d'Agglomération de Saintes - 4, avenue de Tombouctou - 17100 SAINTES

- Situation d'occupation : Libre d'occupation

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

La réglementation applicable est le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Georges-des-Coteaux, approuvé le 22 octobre 2019. Les terrains concernés se situent en Zone Ux qui caractérise les zones urbaines pour des secteurs spécialisés à vocation économique. La zone Uxo désigne spécifiquement l'opération du parc Centre Atlantique.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode de la comparaison.

Compte tenu des caractéristiques du marché local, la valeur vénale est estimée à 265 000 €.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois à compter du présent avis.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, au plomb ou à la pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
L'adjoint au Directeur du pôle métiers