

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

Séance du Bureau Communautaire du Mardi 10 Novembre 2020



EXTRAIT N° 2020.00184 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

↪ en exercice : 16
↪ présents : 16
↪ représentés : 0

Date de convocation :

Mercredi 4 Novembre 2020

Secrétaire de séance :

Sylvie CAUCHIE

L'an deux mille vingt, le dix novembre à 14 heures 00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire s'est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN, Président.**

Etaiet présents :

BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE

DONGES : M. François CHENEAU

LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY

MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET

PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR

SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Catherine LUNGART

SAINT-JOACHIM : Mme Marie-Anne HALGAND

SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Jean-Michel CRAND

SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Lydie MAHE, Mme Céline GIRARD, M. Éric PROVOST, Mme Céline PAILLARD, M. Xavier PERRIN

TRIGNAC : M. Claude AUFORT

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan d'Action Foncier – Territoire de la Commune de Saint-Nazaire - ZAC Moulin du Pé - Cession des terrains (lot n°1) à la SPL SONADEV Territoires Publics – Approbation

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE**Séance du Bureau Communautaire du Mardi 10 Novembre 2020**

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan d'Action Foncier – Territoire de la Commune de Saint-Nazaire - ZAC Moulin du Pé - Cession des terrains (lot n°1) à la SPL SONADEV Territoires Publics – Approbation

Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Par délibérations du Bureau communautaire du 28 janvier 2020, la CARENE a approuvé :

- le bilan de la concertation des études urbaines préalables du site Moulin du Pé,
- les enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement urbain dite «Moulin du Pé», son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel,
- la désignation de la SPL SONADEV Territoires Publics comme concessionnaire de l'opération d'aménagement dénommée « Moulin du Pé » sur le territoire de la Ville de Saint-Nazaire,
- le traité de concession

Par délibération du Conseil communautaire du 13 octobre 2020, la CARENE a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concerté Moulin du Pé à vocation d'habitat sur la Commune de Saint-Nazaire.

Le traité de concession a été signé le 28 janvier 2020 et notifié à la SPL SONADEV Territoires Publics le 03 février 2020. Cette concession prévoit, le transfert de propriété des biens de la CARENE à la SPL SONADEV Territoires Publics dans le périmètre d'aménagement.

La CARENE s'est rendue propriétaire, par voie d'acquisition amiable, de plusieurs parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC :

- L'emprise, d'une superficie de 81 493 m², de l'ancien Centre Hospitalier de Saint-Nazaire a été acquise en 2013 pour 4 000 000 €. Les bâtiments et les diverses infrastructures ont été démolies, à l'exception de deux parkings silos, de l'ancienne chapelle, de l'ex maison du directeur.
- Les immeubles de l'internat et leur assiette foncière, d'une superficie de 2 500 m², appartenant à SILENE, ont également été acquis en 2015, pour la somme de 72 140 €, puis démolis.
- L'ancienne Trésorerie de l'Hôpital implantée sur une parcelle de 1 302 m², a fait l'objet d'un exercice du droit de priorité en 2018 (entrée dans le patrimoine communautaire en 2019) pour la somme de 265 000 € ; les bâtiments ont été conservés.

L'ensemble forme une surface de 85 295 m² pour une valeur d'acquisition de 4 337 140 € (soit environ 50 €/m²)

Il a été décidé d'un découpage en deux lots de l'emprise maitrisée par la CARENE. Un géomètre expert qui a regroupé puis divisé les parcelles existantes, et réalisé un arpentage des limites séparatives.

- Un lot n°1 d'une superficie de 80 607 m², comprenant les parcelles section BL n° 105, 107, 153, 154, 238, 498, 499, 518 et 502p correspondant aux futurs ilots à viabiliser et à aménager par la SPL SONADEV Territoires Publics, en vue de leur cession.
- Un lot n°2, d'une superficie de 4 707 m², parcelles section BL n° 289 et 502q, correspondant à l'ancienne trésorerie et à l'ancienne maison du Directeur ainsi que des terrains adjacents. Ce lot étant destiné, pour l'instant, à rester dans le patrimoine de la CARENE.

Le lot n°1 correspond aux terrains qui ont vocation à être cédés au concessionnaire de l'opération, la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS.

Le pôle de gestion domaniale des finances publiques a rendu son avis pour cette cession : avis n° 2020-44184V1424 en date du 22/09/2020. Le montant moyen indiqué pour la valeur du lot n°1 est de 50 €/m². Cette estimation tient compte, par conséquent, du prix d'acquisition des biens par la CARENE rapporté à la surface vendue. Le coût de démolition n'a pas été « intégré » à cette estimation de la valeur vénale.

En conformité avec le traité de concession de la ZAC Moulin du Pé, qui prévoit un apport en nature par la CARENE à la SPL concessionnaire ; le montant de la cession par la CARENE (concedant) à la SPL SONADEV Territoires Publics (concessionnaire) est établi à 1 euro.

Il est rappelé que le montant prévisionnel de la participation du concedant a été fixé à 16 203 592 €. Cette participation est décomposée selon les modalités suivantes : l'apport en nature par la CARENE des terrains pour une valeur de 8 122 233 € (achats & démolitions), l'apport en nature des études pré-opérationnelles pour un montant de 494 000 € et l'apport d'une participation financière à hauteur de 7 587 226 €.

Pour permettre à la SPL SONADEV Territoires Publics de disposer des terrains, il est prévu de procéder au transfert de propriété dans les trois prochains mois.

Le Bureau Communautaire, régulièrement convoqué, délibère et :

- approuve l'opération de cession aux conditions précisées ci-dessus,
- fixe à 1 euro hors frais, le prix de cession à la SPL SONADEV Territoires Publics des parcelles cadastrées section BL n° 105, 107, 153, 154, 238, 498, 499, 518 et 502p, d'une superficie de 80 607 m² située(s) à Saint-Nazaire dans le périmètre de la ZAC Moulin du Pé,
- autorise le Président à procéder à cette vente au nom et pour le compte de la Communauté d'Agglomération
- autorise le président ou son représentant à prévoir le règlement de tous frais annexes y afférents et à signer tout acte à intervenir en vue de la conclusion de cette transaction.

Cette recette sera imputée au compte 775 du Budget principal.

Le Président,
David SAMZUN

ADOpte A L'UNANIMITE

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE :

ET AFFICHAGE
LE :
P/Le Président de la CARENE
Et par délégation Sandrine FABLET,
Responsable des Affaires Générales