



**Titre / COMMUNE DE NIEUL SUR MER - PARC D'ACTIVITES DU NALBRET-  
CESSION D'UNE PARCELLE A LA SCI « CCS ENTREPOT » POUR LE COMPTE DE  
LA SOCIETE « ABC ENDUIT FACADE »**

**Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 5211-1 et L 5211-2;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 6 juillet 2017 donnant délégation d'attribution au Président pour la durée de son mandat, notamment en matière d'immobilier,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du 18/04/2014 de délégation de fonction et de signature donnée à **Monsieur Henri LAMBERT**, notamment en matière de zones d'activités ;

Considérant que Monsieur ACHAHBAR, représentant la SCI « CCS ENTREPOT », a sollicité la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en vue d'acquérir une parcelle située dans le Parc d'Activités du Nalbret à NIEUL SUR MER, pour y développer son entreprise ABC ENDUIT FACADE actuellement implantée pour à son domicile à La Pallice ce qui entraîne des nuisances dans son quartier.

Ce projet prévoit la création d'un ensemble de près de 300 m<sup>2</sup>, qui permettra à l'entreprise de plâtrerie et d'enduits de se développer sur 200 m<sup>2</sup> sur un site plus adapté à son activité. Par ailleurs, une partie du bâtiment d'environ 100 m<sup>2</sup> sera proposée à la location.

L'entreprise compte aujourd'hui un effectif de 5 salariés complété d'équipes sous-traitantes, le projet permettra la création de 2 emplois à court terme.

Le terrain retenu pour cette opération est le lot n°5 cadastré ZK 1661, pour une superficie totale de 1 322m<sup>2</sup>.

La transaction envisagée interviendrait sur la base de 45 € HT/m<sup>2</sup> soit 35 € HT pour le terrain et 10 €HT pour la réalisation par la collectivité de divers travaux d'aménagement, notamment la réalisation de la plateforme, les murets de soutènement, le clôture et la gestion du pluvial.

Le montant total est de 59 490 € HT payable comptant à la signature de l'acte de vente, frais notariés en sus.

Conformément aux dispositions de l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, les Services Fiscaux ont estimé le terrain à 40 € HT/m<sup>2</sup> soit 52 880 € HT le 24 janvier 2019.

Eu égard à la réalisation de l'ensemble de ces équipements, il est proposé de demander une caution de 2 500 € aux acquéreurs (qui restera sous séquestre à l'office notarial) lors de l'acquisition du terrain. Un état des lieux d'entrée sera réalisé afin d'acter la qualité des aménagements réalisés. Une fois les

travaux de construction achevés, un état des lieux de sortie sera réalisé et la caution rendue si les aménagements n'ont pas été endommagés.

Il est par ailleurs précisé, qu'en cas d'inobservation par l'acquéreur de l'engagement pris par lui aux termes de l'acte de vente de réaliser ladite construction, la Communauté d'agglomération pourra exiger la rétrocession du terrain non construit, libre de toute inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale ainsi que de tout privilège immobilier spécial.

L'acquéreur aura droit, dans ce cas, au remboursement du prix de cession payé par lui, hors droits et taxes, ainsi que des frais d'acquisition et de géomètre.

Tous les frais pouvant résulter de la rétrocession seront à la charge du propriétaire défaillant qui s'y oblige.

L'acte de cession comportera des clauses prévoyant l'obligation de commencer la construction de l'immeuble projeté dans le délai d'un an de sa signature et d'achever la dite construction dans le délai de trois ans à compter également de sa signature, le non-respect de cette obligation sera sanctionné par l'application d'une clause pénale.

## DÉCIDE

### Article 1 :

de céder, selon les conditions ci-dessus exposées, à la SCI CCS ENTREPOT ou à toute entité venant à s'y substituer, la parcelle de terrain sus-désignée moyennant paiement comptant, le jour de la vente, au prix de 59 490 € HT, frais d'acte en sus ;

### Article 2 :

d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte translatif de propriété à intervenir ;

### Article 3 :

d'inscrire la recette correspondante au Budget Annexe du Service Développement Economique.

### Article 4 :

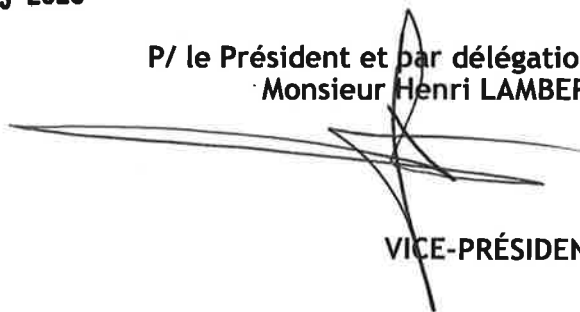
La Direction générale des services est chargée de l'exécution de la présente décision.

### Article 5 :

Monsieur le Président rendra compte au Conseil communautaire de la présente décision.

Fait à La Rochelle, le 09 MARS 2020

P/ le Président et par délégation,  
Monsieur Henri LAMBERT



VICE-PRÉSIDENT

**Délais et voies de recours :**

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication par affichage ou notification.

Elle peut faire également l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux. »

Envoyé en préfecture le 11/03/2020

Reçu en préfecture le 11/03/2020

Affiché le 11/03/2020

The logo for SLOW (Service Local de l'Orientation et de l'Accompagnement) is displayed in blue, italicized capital letters.

ID : 017-241700434-20200309-DEVECO\_2020\_12-AR

Envoyé en préfecture le 11/03/2020

Reçu en préfecture le 11/03/2020

Affiché le 11/03/2020

**SLOW**

ID : 017-241700434-20200309-DEVECO\_2020\_12-AR



**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'Etat  
24 Avenue de Fetilly  
BP 40587  
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1  
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le 24/ 01 /2019

Le Directeur départemental des Finances publiques de la  
Charente-Maritime

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Aurélie BOUCHET  
Téléphone : 05 46 30 08 73  
Courriel : [ddfp17.pgp.domaine@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:ddfp17.pgp.domaine@dgfp.finances.gouv.fr)  
Réf LIDO : 2019-17264V0025-21z85

à

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération  
de la Rochelle

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

<b>DÉSIGNATION DU BIEN :</b>	Terrains en zone artisanale
<b>ADRESSE DU BIEN :</b>	Lieudit « Le nalbret » NIEUL SUR MER
<b>VALEUR VÉNALE :</b>	516 000 €

- 1 - SERVICE CONSULTANT : CDA LA ROCHELLE  
AFFAIRE SUIVIE PAR : CELINE SERANDOUR – HÉLÈNE RATA
- 2 - Date de consultation : 10/01/2019  
Date de réception : 10/01/2019  
Date de visite : néant  
Date de constitution du dossier « en état » : 10/01/2019

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

Cession de 9 lots de terrain à bâtir dans l'extension du parc d'activités du Nalbret

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : parcelles cadastrées ZK n°1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, pour 12 900 m<sup>2</sup>

Description du bien :

Sur une ancienne décharge publique qui a été remblayée avec une forte déclivité entre l'entrée et le fond du site, il s'agit de 9 lots de terrains à bâtir viabilisés, de 1026 m<sup>2</sup> à 2999 m<sup>2</sup> dans l'extension du lotissement artisanal : le Nalbret. (issues de la parcelle ZK n°1654)

La CDA s'est chargée de la viabilisation, réalisation d'un réseau pluvial, murs de soubassement, clôtures en façade et arrière de terrains.

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

- Nom du propriétaire : CDA
- Situation d'occupation : libre

**6 - URBANISME ET RÉSEAUX**

Zone UX au PLU Modification n°2 approuvée le 24 novembre 2014

**7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à un total de **516 000 €**

	surface m <sup>2</sup>	prix/ m <sup>2</sup>	valeur vénale
Lot 1	1056	40,00 €	42 240 €
Lot 2	1135	40,00 €	45 400 €
Lot 3	1199	40,00 €	47 960 €
Lot 4	1026	40,00 €	41 040 €
Lot 5	1322	40,00 €	52 880 €
Lot 6	2999	40,00 €	119 960 €
Lot 7	1846	40,00 €	73 840 €
Lot 8	1133	40,00 €	45 320 €
Lot 9	1184	40,00 €	47 360 €
total	12900		<b>516 000 €</b>

Un accord pourra être recherché dans la limite de la présente évaluation, de 10% à titre de marge de négociation.

**8 - DURÉE DE VALIDITÉ**

La durée de validité de cet avis est de 2 ans

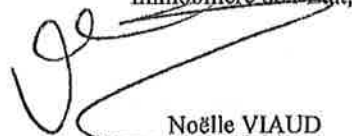
**9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

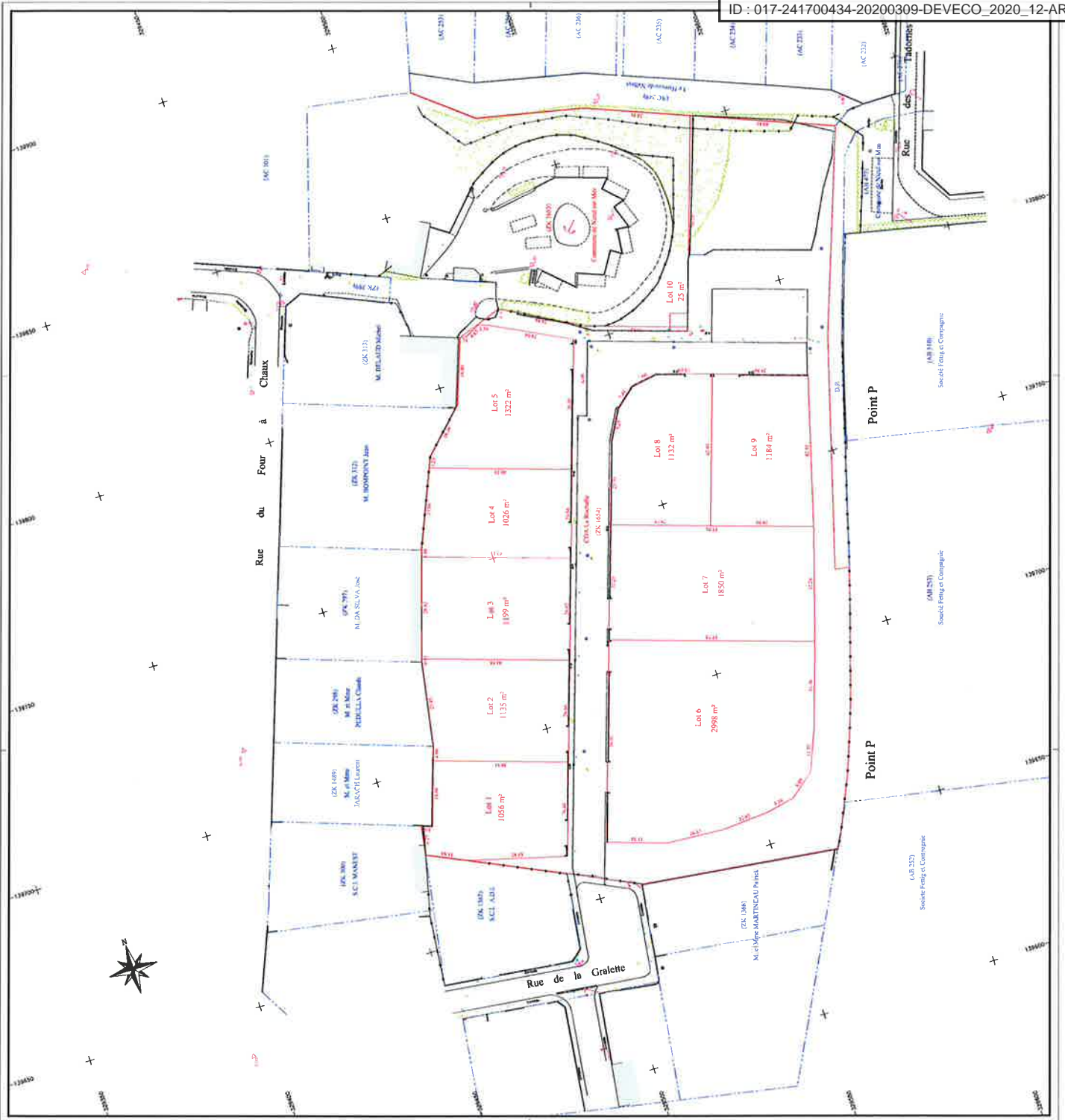
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,  
La Responsable de la Mission Domaine et Politique  
Immobilière de l'État,

  
Noëlle VIAUD



Communauté d'Agglomération de La Rochelle

DIRECTION GÉNÉRALES DES SERVICES TECHNIQUES  
Urbanisme opérationnel et foncier

COMMUNE DE NIEUL SUR MER  
ZAC DU NALBRET  
PLAN DE DIVISION  
PLAN PROVISOIRE

Contenu et signature du Géomètre Expert  
S.C.P. CHANTONREAU/BOUIGES  
17000 LA ROCHELLE  
Email : bouig@st.fr

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE		Dessiné le : 02/03/2016
N°	Date	Echelle : 1/500
	Modifications	N° Dossier : 112033

Ref 112033-2-AR



Envoyé en préfecture le 11/03/2020

Reçu en préfecture le 11/03/2020

Affiché le 11/03/2020



ID : 017-241700434-20200309-DEVECO\_2020\_12-AR