



SEANCE DU 8 DÉCEMBRE 2020

Date d'envoi de la convocation : 27 novembre 2020

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 179

Nombre de votants : 186

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Tony JOUANNEAULT

L'an deux mille vingt, le mardi 8 décembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Étaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît (à partir de 18H30), SYDONIE Aurélie suppléante de ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUILLON Jean-Michel, BOUSSELMAME Noureddine, BLANQUET Jean-Philippe suppléant de BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIER Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIAUX Johan, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFILS Gérard, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick, FAUDEMERE Christian, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno, FRIGOUT Jean-Marc, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GODAN Dominique, GOSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMELIN-CANAT Anne-Marie, HAMON Myriam, HARDY René, HAYE Laurent, HEBERT Dominique, HEBERT Karine, OLIVIER Stéphane suppléant de HENRY Yves, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, HURLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel, KRIMI Sonia, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMARRE Jean-Robert, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOIGNE Sophie, LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno,

LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, MESLIN Auguste suppléant de LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel (à partir de 19h00), MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-Marie, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, PESNELLE Philippe, PIC Anna, PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, RENARD Nathalie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VARENNE Valérie, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIEL-BONYADI Barzin, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

AMIOT Florence à HUREL Karine, ASSELINE Etienne à LEROUX Patrice, BALDACCI Nathalie à MIGNOT Henri, BAUDIN Philippe à HEBERT Dominique, COLLAS Hubert à GANCEL Daniel, MORIN Daniel à LE POITTEVIN Lydie (jusqu'à 19h00), VANSTEELANT Gérard à DENIS Daniel.

Excusés :

BROQUET Patrick, FALAIZE Marie-Hélène, FEUILLY Emile, GIOT Gilbert, LETERRIER Richard.

Délibération n° DEL2020_202

OBJET : ZAE du Bois de la Coudre à VALOGNES - Reprise d'un terrain par exercice du droit de préférence auprès de la SCI SOROLLA (entreprise MARTENAT)

Exposé

Aux termes d'un acte en date du 24 octobre 2013, la Communauté de Communes du Bocage Valognais a cédé à la société SOROLLA représentée par Monsieur MARTENAT une parcelle de terrain à bâtir cadastrée section ZD n° 240, 243 et 245 pour une surface totale de 13 928 m², dépendant du lotissement du Bois de la Coudre à Valognes. Cette vente a eu lieu moyennant le prix hors taxes de cent quatre-vingt-huit mille vingt-huit euros (188 028 € HT soit 13,50€/m²), soit un prix toutes taxes comprises (TTC) de 216 555,33 € en ce compris la TVA sur marge.

Cet acte prévoyait qu'en cas de revente du terrain nu ou de non-respect des délais de dépôt de permis de construire ou de construction, l'acquéreur s'engageait à proposer ledit terrain à la collectivité au prix d'acquisition non majoré, et ce pendant un délai de 10 ans à compter de son acquisition.

La société SOROLLA, venant aux droits du groupe PARFIN, n'a pas respecté les délais de construction sur ce terrain. Par ailleurs, l'entreprise MARTENAT a eu l'opportunité d'identifier un autre site sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin convenant d'avantage à ses besoins et son activité.

Ainsi, afin de ne pas mobiliser plus longtemps le foncier économique, la Communauté d'Agglomération du Cotentin, venant aux droits de l'ancienne communauté de communes, a confirmé à la société SOROLLA que la collectivité entendait se prévaloir du pacte de préférence et racheter ledit terrain au prix d'acquisition non majoré (13,50€ HT/m²). Il a été proposé d'ajouter le versement d'une indemnité forfaitaire arrêté à la somme de 14 000,00 € au profit de ladite société en compensation de ses frais de gestion.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin intervient ainsi afin que soient respectées les clauses anti-spéculatives prévues au sein des actes d'acquisition en zones d'activité comme cela a pu être demandé déjà dans le cadre du rachat du terrain de la SCI BUREAU OUEST dans la même zone d'activités.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant l'acte de vente en date du 24/10/2013 contenant pacte de préférence,

Considérant que la SCI SOROLLA n'a à ce jour réalisé aucune construction sur le terrain, et considérant son souhait de transférer son activité sur un autre site,

Considérant les frais engendrés pour la SCI SOROLLA (entretien, foncier, frais d'acte...) retenus pour un montant forfaitaire de 14 000,00 €,

Considérant l'avis du Domaine n° 2020-50615V1391 en date du 21 octobre 2020,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 173 - Contre : 0 - Abstentions : 14) pour :

- **Acquérir** par exercice de son droit de préférence de la SCI SOROLLA le terrain sus-visé cadastré section ZD n° 240, 243 et 245 pour une surface totale de 13 928 m² sis à VALOGNES (50700), moyennant le prix de 188 028,00 € HT, auquel il convient d'ajouter le versement d'une indemnité forfaitaire de 14 000,00 € au profit de ladite société en compensation de ses frais de gestion, ainsi que la taxe éventuellement due sur le prix et les frais d'acte à la charge de la collectivité,
- **Dire** que les crédits afférents sont prévus et inscrits au budget annexe 11, zone du Bois de la Coudre, ligne de crédit 8753, compte 6015,
- **Autoriser** le Président, le Vice-président ou le Conseiller délégué à signer tout acte ou toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

LE PRESIDENT,

David MARGUERITTE



**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 15/12/2020

Reçu en préfecture le 15/12/2020

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20201215-DEL2020_202-DE



FINANCES PUBLIQUES

Caen, le 21 octobre 2020

**Direction Départementale des Finances
publiques du Calvados**
Pôle Gestion publique
Pôle d'évaluation domaniale
7 boulevard Bertrand, BP 40532,
14034 Caen cedex

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : M. ALLAIN Hervé
Téléphone : 06 09 28 86 84
Courriel : herve.allain1@dgfip.finances.gouv.fr
Référence : 2020-50615 V 1391

Monsieur le Directeur Départemental
des Finances publiques du CALVADOS

Division des missions domaniales

À

Communauté d'agglomération du cotentin

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE D'UN BIEN

Désignation du bien: Terrain à bâtir à vocation économique.

Adresse du bien : Valognes.

Prix envisagé: 13,5 € le m².

1- Service consultant :

Communauté d'agglomération du Cotentin

Affaire suivie par : Mme. Fournier

2- Calendrier

Date consultation :	16/10/2020
Date réception :	16/10/2020
Date de visite :	Néant
Date de constitution du dossier «en état»	16/10/2020

3- Opération (projet) :

Projet d'acquisition d'un bien immobilier (rétrocession). Prix supérieur à 180 000 €. Avis à titre réglementaire.

4- Description du bien :

Parcelles cadastrées section ZD 240, 243 et 245 en nature cadastrale de terre de 1^o classe, sises dans le lotissement à vocation économique du bois de la coudre dans le secteur de presmesnil à Valognes. Elles forment une unité foncière de configuration arrondie sur sa façade ouest couvrant 13928 m² bien desservie par la rue du train renard et la route du bois de la coudre.



5 - Situation Juridique

Propriétaire : sci Sorolla

Occupation : Bien libre d'occupation

6 - Urbanisme et réseaux

Situation en zone 1AUE au PLU: zone d'urbanisation future à vocation économique :

Sont autorisés, dans la mesure où tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération soient réalisés, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, sous forme d'opération d'ensemble, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.

Servitude d'utilité publique de tracé schématique de la future liaison départementale avec la rn13.
Situation dans une zone de bruit logeant la rn 13 et la rd 902.
servitude de passage de canalisations d'eaux usées.

7 - Éléments particuliers à retenir pour l'estimation :

Néant.

8 - Détermination de la valeur vénale hors taxes:

Méthode d'évaluation :

Par comparaison avec le marché des terrains à bâtir sis en zone 1AUE au PLU.

Evaluation :

Un prix de 13,5 €/ HT le m² est compatible avec la valeur vénale du bien.

9 - Durée de validité :

2 ans.

10 - Observations particulières :

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, 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 du Calvados
et par délégation,
L'inspecteur des finances publiques



Hervé ALLAIN

Envoyé en préfecture le 15/12/2020

Reçu en préfecture le 15/12/2020

Affiché le



ID : 050-200067205-20201215-DEL2020_202-DE