

AR Prefecture

017-200041614-20230321-2023_03_09-DE
Reçu le 29/03/2023Aunis-
SudMa Communauté
de Communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 21 mars 2023
DELIBERATION n°2023_03_09

ACQUISITION DU SITE SURFILM SITUÉ A SURGERES – PROPOSITION D'ACCORD PROPOSÉ PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE-AQUITAINE - AUTORISATION DONNÉE AU PRÉSIDENT POUR SIGNER L'ACTE D'ACQUISITION

Nombre de membres :			L'an deux mille vingt-trois, le vingt-et-un mars à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Aunis Sud, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté de Communes sur la commune de Surgères, sous la présidence de Monsieur Jean GORIOUX.
En exercice	Présents	Votants	
50	34	39	
Quorum : 26			
Présents / Membres titulaires :			
Jean GORIOUX – Catherine DESPREZ (a reçu pouvoir de Stéphane AUGÉ) - Christian BRUNIER – Raymond DESILLE – Walter GARCIA - Micheline BERNARD - Gilles GAY - Pascal TARDY - Christophe RAULT – Barbara GAUTIER - Pascale GRIS (a reçu pouvoir de Sylvie PLAIRE) – Didier BARREAU (a reçu pouvoir de Marylise BOCHE) – Anne Sophie DESCAMPS - Joël LALOYEAUX - Marie-France MORANT – François PELLETIER – Olivier DENECHAUD – Baptiste PAIN - Florence VILLAIN – Eric BERNARDIN - Nadia AUDEBERT - Lydia BERETTI - Philippe BARITEAU – Emmanuel NICOLAS (a reçu pouvoir de Jean-Michel SOUSSIN) – Christelle GRASSO - Martine LLEU- Pascale BERTEAU – Bruno CALMONT – Philippe BODET – Frédérique RAGOT (a reçu pouvoir de Laurent ROUFFET) - Danielle BALLANGER, Thierry PILLAUD			
Présents/ Membres suppléants :			
Yannick BODAN Françoise DURRIEU			
Absents :			
Éric GUINOISEAU, Steve GABET (excusé), David CHAMARD, Matthieu CADOT, Jean-Yves ROUSSEAU, Jean-Pierre SECQ, Younes BIAR, Didier TOUVRON (excusé), Thierry BLASZEZYK Angélique PEINTRE (excusée), Alisson CURTY (excusée)			
Secrétaire de Séance :			Auteur de l'acte : Jean GORIOUX, Président
Françoise DURRIEU			
Convocation envoyée le :			Télétransmission en préfecture le : 29 MARS 2023
15 mars 2023			n°: 017-200041614-20230321-2023_03_09-DE
Affichage de la convocation le :			Date de publication sur le site Internet :
15 mars 2023			30 MARS 2023

AR Prefecture

017-200041614-20230321-2023_03_09-DE
Reçu le 29/03/2023

ACQUISITION DU SITE SURFILM SITUÉ A SURGERES – PROPOSITION D'ACCORD PROPOSÉ PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE-AQUITAINE - AUTORISATION DONNÉE AU PRÉSIDENT POUR SIGNER L'ACTE D'ACQUISITION

Monsieur Walter GARCIA, Vice-président, rappelle que la Communauté de Communes Aunis Sud et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont convenu d'une intervention foncière sur le site industriel désaffecté appartenant à la société SURFILM PACKAGING,

Vu la convention opérationnelle N°CP 17-18-005 de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel à Surgères avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine signée le 16 mai 2018,

Vu l'avenant N°1 à la convention précitée, signé le 18 mars 2021 portant la date d'échéance de la convention au 15 mai 2026,

Vu l'avenant N°2 à la convention précitée, signé le 3 mai 2022 modifiant le périmètre d'intervention de la convention en intégrant la propriété ARMOR PROTEINES, et adaptant le montant plafond d'engagement de la convention qui a été porté à 1 500 000 € H.T.,

Vu l'arrêté préfectoral du 23 septembre 2022 portant déclaration d'utilité publique du projet d'action foncière visant à la requalification d'un site industriel sur la commune de Surgères,

Vu la proposition de médiation conventionnelle reçue le 28 octobre 2022 et acceptée par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, ce qui a notamment donné lieu à la tenue de deux réunions plénières de médiation le 6 janvier puis le 7 février 2023,

Considérant qu'en parallèle de la procédure déclaration d'utilité publique qui a été engagée, les négociations amiables se poursuivent,

Monsieur Walter GARCIA, Vice-président, informe les membres du Conseil Communautaire que dans le prolongement de la procédure de médiation conventionnelle un accord de principe sur les conditions d'acquisition du site a été arrêté, et qu'il convient désormais à la Communauté de Communes d'autoriser l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à procéder à l'acquisition convenue avec le vendeur dans les conditions négociées avec lui et selon les modalités définies en convention,

Monsieur GARCIA précise qu'un accord de la collectivité doit être signé. Cet accord précise notamment le prix d'acquisition et les frais annexes :

- L'acquisition aura lieu moyennant le prix de 230 000 € H.T., soit 276 000 € T.T.C.,
- L'EPFN-A remboursera au propriétaire une partie des frais avancés par celui-ci dans le cadre de la procédure de cessation d'activité de l'ICPE :
 - o Sécurisation du site (32 500,00 € H.T. selon devis),
 - o Retrait des déchets résiduels présents sur site (1 839,00 € H.T. selon devis),

L'acquisition se fera sous réserve de la réalisation des conditions suivantes (liste non exhaustive) :

- Accord de la collectivité objet de la présente délibération,
- Avis du Contrôleur Général Economique et Financier de l'EPFN-A,
- Accord de la Direction de l'Immobilier de l'Etat,
- L'acte de vente sera précédé d'une promesse synallagmatique de vente ayant pour condition suspensive l'obtention par le propriétaire du récépissé préfectoral attestant la cessation d'activité de l'ICPE du site,
- Le site devra être libre de toute occupation,

Monsieur GARCIA ajoute qu'à ce stade des diagnostics avant démolition et études de sols (extra et intra-bâtiments) ont été réalisés, révélant la présence d'amiante dans le bâtiment et une pollution du sol pouvant nécessiter l'évacuation des terres.

Les coûts de déconstruction, désamiantage, déplombage et retrait des déchets sur site ont pu être estimés, en l'état actuel des connaissances du site, à minima à 825 000,00 € H.T.

Les coûts de dépollution (excavation et gestion ex-situ des zones impactées par des hydrocarbures) ont pu être estimées, sans prise en compte de l'usage futur du site, encore non défini, à 50 000,00 € H.T. à minima,

Au 28 février 2023 les dépenses engagées par l'EPFN-A au titre de la convention s'élèvent à 50 761,09 € H.T. et concernent les postes suivants :

- Demandes de renseignements hypothécaires,
- Diagnostics de l'état du sous-sol,
- Diagnostic avant-démolition
- Chiffrage des coûts de démolition,
- Expertise immobilière du bien,
- Frais d'avocat,
- Constitution d'un dossier de DUP,
- Frais de médiation,

Des frais de portage post-acquisition pourront s'ajouter, notamment le paiement d'assurances et des taxes foncières,

Vu le projet d'Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans le cadre de l'acquisition du site industriel désaffecté appartenant à la société SURFILM PACKAGING, projet qui a été adressé à tous les membres du Conseil Communautaire à l'appui de la convocation à la présente réunion,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 7 mars 2023,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,
avec 3 abstentions (M. Olivier DENECHAUD et M. Emmanuel NICOLAS (porteur du pouvoir de M. Jean-Michel SOUSSIN)

1 voix contre
et 35 avis favorables

- **Donne** acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- **Accepte** les termes du projet d'Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine dans le cadre de l'acquisition du site industriel désaffecté appartenant à la société SURFILM PACKAGING, accord annexé à la présente délibération et adressé à tous les membres du Conseil Communautaire à l'appui de la convocation à la présente réunion,
- **Autorise** Monsieur le Président à signer ledit Accord de la Collectivité,
- **Rappelle** que des crédits ont été inscrits au budget primitif 2023,

AR Prefecture

017-200041614-20230321-2023_03_09-DE
Reçu le 29/03/2023

- **Autorise** Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

Pour extrait conforme :
Les signatures sont au registre.
Fait à Surgères,
Le 27 mars 2023

Le Président

Jean GORICUX



Le secrétaire de séance



Françoise DURRIEU

Détails et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire 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.

**les conditions d'acquisition et de gestion d'un
bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Vu la convention n° 17-18-005 de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel à Surgères, conclue le 16 mai 2018 entre la Communauté de Communes Aunis Sud et l'EPFNA, et le règlement d'intervention de l'EPFNA, notamment les chapitres 4 « L'acquisition Foncière », qui prévoit un accord de la Collectivité sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPFNA, et 5 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

1) Coordonnées de la collectivité

La **Communauté de Communes Aunis Sud**, ayant son siège 45 Avenue Martin Luther King – 17700 Surgères.,

représentée par _____, en qualité de _____,
donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPFNA du bien suivant :

2) Objet de l'accord

Le périmètre de la convention couvre un secteur destiné à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Le présent accord permet de poursuivre l'acquisition convenue avec le vendeur dans les conditions négociées avec lui et selon les modalités définies en convention.

3) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de Surgères (17)

Propriétaire : **SAS SURFILM Packaging**

St°	N°	Lieu-dit ou adresse	Contenance	Srf. bâtie	Occupation	PLU
AH	294	La Fourmi	00ha 07a 24ca	Superficie développée : 6 540 m ² env.	Bâti - libre	Ux
AH	297	La Fourmi	00ha 26a 05ca			
AH	397	La Maladrie	00ha 04a 57ca			
AH	399	La Maladrie	00ha 14a 08ca			
AH	401	9014 rue Julia et Maurice Marcou	01ha 27a 52ca			
AH	402	La Madadrie	00ha 03a 56ca			

TOTAL 01ha 83a 02ca

La parcelle cadastrale AH 402 est en indivision avec la société « ARMOR PROTEINES » telle que SURFILM détient 1/3 de la propriété et que ARMOR PROTEINES détient 2/3 de la propriété.

Il est précisé à titre liminaire du présent accord que les éléments indiqués ci-dessus proviennent d'indications cadastrales. Le cadastre n'a qu'une valeur fiscale et ne garantit ni les limites de propriété ni les superficies.

Les valeurs surfaciques indiquées sont des contenances cadastrales. Elles ne sont pas des superficies arpentées ayant fait l'objet d'un mesurage ou d'une délimitation contradictoire par un Géomètre-Expert. Ces valeurs peuvent donc varier à la hausse comme à la baisse si une telle opération de mesurage venait à être réalisée ultérieurement par la collectivité.

3.2. – Etat actuel

Le site est actuellement bâti, à vocation industrielle, constitué d'un bâtiment principal et de dépendances. Le bien est un ancien site ICPE soumis à déclaration. Le propriétaire, la société SURFILM, assure actuellement le suivi de la procédure de déclaration de la cessation d'activité, en lien avec la DREAL. Le bien est ainsi vendu en état d'un usage « industriel ». A ce titre, le vendeur, à savoir la société SURFILM, n'est pas légalement tenu de vendre le terrain en un état d'usage différent.

3.3. – Occupation locative

Les biens sont actuellement inoccupés et seront acquis libres de toute occupation.

3.4. – Servitudes civiles résultant des titres de propriété

- les parcelles sont fonds servant pour :
 - servitude de passage et droit à fourniture d'eau à un château d'eau au profit de la parcelle voisine (servitude présumée inutilisée)

- servitude au profit de EDF 041614-20230321-2023_03_09-DE
- servitude au profit de GRT gaz 29/03/2023

4. – Prix négocié et modalités

4.1. – Prix d'acquisition

L'acquisition aura lieu moyennant le prix de 230 000 € HT (DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS HORS TAXE). Le vendeur est assujéti à la TVA, celle-ci sera donc appliquée au taux de 20 % sur la totalité du prix, soit 46 000 € (quarante-six mille euros) et portés au stock de la convention.

La Vente sera donc conclue moyennant le prix de 276 000 € TTC (DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS TTC).

4.2. – Frais annexes au prix d'acquisition

L'EPFNA remboursera au propriétaire une partie des frais avancés par celui-ci dans le cadre de la procédure de cessation d'activité de l'ICPE. Il a été convenu que les postes suivants seront pris en charge et portés au stock de la convention :

- Sécurisation du site (clôture de l'enceinte, pose de portails, condamnation des ouvertures) sur la base d'un devis montant à 32 500€HT
- Retrait des déchets résiduels présents sur site sur la base d'un devis montant à 1 839€HT

Les montants définitifs des interventions ci-dessus, et donc la prise en charge de ces mêmes montants, seront connus à réception des factures transmises par le propriétaire.

4.3. – Procédures d'acquisition

Cette acquisition se fera sous réserve de la réalisation des conditions énumérées à l'article 5 suivant.

L'acte définitif sera précédé de la signature d'une promesse de vente.

<u>Conditions</u>	<u>Situation</u>	<u>Fait</u>	<u>A faire</u>
Accord du propriétaire	Envoi d'un courrier d'offre et retour d'un « bon pour accord »		X
Signature d'une PSV	Notaires à saisir		X
Collectivité	Donner son accord définitif au titre du présent accord et par délibération		X
Avis du CGEFI	Avis du Contrôleur Général Economique et Financier		X
Accord de la DIE	L'acquisition étant d'un montant supérieur à 180 000 €, l'Avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat est nécessaire.		X

5. – Conditions d'acquisition

5.1. – Conditions à l'égard de la CdC Aunis Sud

L'EPFNA ne réitérera ses accords avec le vendeur qu'après obtention des garanties suivantes :

A. – Accord de la collectivité

La collectivité devra donner son accord définitif au titre du présent accord et par délibération du conseil communautaire, ou par décision du président.

B. – Avis du CGEFI

L'EPFNA est soumis à l'Avis de son Contrôleur Général Economique et Financier pour toutes ses acquisitions. Cette demande interviendra sur la base d'un projet d'acte de vente.

C. – Accord de la DIE

L'acquisition étant d'un montant supérieur à 180 000 €, l'Avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat est nécessaire.

5.2. – Conditions à l'égard des vendeurs

AR Prefecture

L'acte définitif sera précédé d'une offre de la promesse synallagmatique de vente sera d'une durée de validité de 18 mois et aura pour condition suspensive l'obtention par le propriétaire du récépissé préfectoral attestant la cessation d'activité de l'ICPE du site objet du présent accord.

5.3. – Absence de garantie de superficie

L'acquisition est réalisée sans délimitation intégrale du site par un Géomètre-Expert ni garantie de superficies.

La Communauté de Communes Aunis Sud prend acte de cet état de fait pour condition d'acquisition dans l'ensemble de ses dispositions et éventuelles conséquences.

Etat	Descriptif
Etat antérieur	<ul style="list-style-type: none">- Le site a accueilli des activités industrielles de traitement du lait (tours à lait) et d'usinage de films plastiques.- Le bien est un ancien site ICPE soumis à déclaration. Le site est concerné par l'installation d'anciennes cuves aériennes et d'anciens transformateurs électriques désaffectés.
Etat actuel	<ul style="list-style-type: none">- Bâti désaffecté à usage industriel- Bâti dégradé- Sécurisation et retrait des déchets à effectuer par le propriétaire avant acquisition- Selon la DIE (avis du 27.02.2020), le bien n'est pas raccordé aux réseaux d'eau, d'électricité, ni à l'assainissement collectif
Occupation locative	<ul style="list-style-type: none">- Libre de toute occupation
Prix de vente	<ul style="list-style-type: none">- 230 000€HT

6. – Situation urbanistique

6.1. – Zonages au PLUi

Zone Urbaine (U)

Intitulé de zone : Secteur à vocation économique : Industrie, Artisanat et Services

Remarque : L'acquisition sera réalisée par l'EPFNA au profit de la CdC Aunis Sud ou du tiers désigné par Elle dans le cadre d'un projet d'aménagement.

Le zonage du site au titre du PLUi permet la construction, l'aménagement ou l'urbanisation du site.

6.2. – Servitudes d'Utilité Publique

Pas de Servitudes d'Utilité Publique connues.

Au vu de sa qualité, la CdC Aunis Sud reconnaît être en connaissance des éventuelles SUP concernant ce bien.

6.3. – Certificat d'Urbanisme

L'acquisitions est réalisée sans demande préalable de certificat d'urbanisme. L'obtention de certificats d'urbanisme de type « informatif » ou « pré-projet » n'a pas été érigée en condition suspensive.

Un certificat d'urbanisme a été demandé par l'EPFNA le 24/02/2023.

6.4. – Reconnaissances par la collectivité

La CdC Aunis Sud prend acte et reconnaît que :

- les échanges avec l'EPFNA lui ont permis d'être parfaitement informée que l'ensemble des coûts, frais, émoluments, taxes et impôts ou autres sont stockés en convention et portés en garantie de rachat par la CdC Aunis Sud,
- tout changement de classement de zonage du PLUi rendant la réalisation du projet envisagé
 - sensiblement plus chère,
 - impossible à réaliser techniquement, légalement, financièrement ou autresne pourrait être cause de discussion ultérieure sur les modalités de paiement desdits biens.

La CdC Aunis Sud renonce sous tout délai à :

- élever en condition d'acquisition des biens désignés au présentes la possibilité technique, légale, financière ou autre de réaliser un projet de construction ou d'aménagement,
- demander à l'EPFNA, après acquisition par l'EPFNA, une réduction du prix de revente à la CdC Aunis Sud ou à un opérateur désignée par Elle au motif de changement des conditions techniques, légales, financières ou autres de réaliser un projet de construction ou d'aménagement.

7. – Dispositions liées aux tiers et aux autorités administratives**7.1. – Purge des droits de préemption privés**

L'acte à établir fera l'objet d'une purge des droits des tiers sans exercice par eux des droits de préemption et/ou de priorité dont ils pourraient être bénéficiaires.

7.2. – Purge des droits de préemption publics

L'acte à établir fera l'objet d'une purge des droits des personnes publiques ou de la SAFER sans exercice par elles des droits de préemption et/ou de priorité dont elles pourraient être bénéficiaires.

La collectivité prend acte de cet état de fait pour condition d'acquisition dans l'ensemble de ses dispositions et éventuelles conséquences.

7.3. – Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles

La DRAC n'a pas été saisie et l'EPFNA ne dispose d'aucune information sur les éventuelles demandes de fouilles archéologiques ou non. Une demande de renseignements sera adressée à la Drac courant du 1^{er} semestre 2023.

8. – Réalisation de diagnostics

Des diagnostics avant démolition et études de sols (extra et intra-bâtiments) ont été réalisées, révélant la présence d'amiante dans le bâtiment et une pollution du sol pouvant nécessiter l'excavation des terres.

Les coûts de déconstruction, désamiantage, déplombage et retrait des déchets sur site ont pu être estimés, en l'état actuel des connaissances du site, à minima à 825 000 € HT (huit cent vingt-cinq mille euros hors taxes). Les coûts de dépollution (excavation et gestion ex-situ des zones impactées par des hydrocarbures) ont pu être estimés, sans prise en compte de l'usage futur du site, encore non défini, à 50 000€HT à minima.

9. – Diagnostics fournis

L'EPFNA demandera à être destinataire de l'étude de pollution des sols complémentaire à mener nécessairement par le propriétaire au titre de la cessation d'activité de l'ICPE.

10. – Etat financier

Au 28/02/2023 les dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention montent à 50 761,09€HT et concernent les postes suivants :

- demandes de renseignements hypothécaires
- diagnostics de l'état du sous-sol
- diagnostics avant-démolition
- chiffrage des coûts de démolition
- expertise immobilière du bien
- frais d'avocat
- constitution d'un dossier de DUP
- frais de médiation

Des frais de portage post-acquisition pourront s'ajouter, notamment le paiement d'assurances et des taxes foncières. À titre indicatif, le vendeur a payé 11 869 € de taxes foncières en 2022 pour ce site.

11. – Etudes d'aménagement et projet de la collectivité

A ce jour la CdC n'a pas souhaité engager d'étude de requalification du site permettant de définir un programme et d'estimer les conditions financières, techniques et juridiques de son projet.

En l'état, la convention prévoit un rachat du bien en l'état par la CdC au 15/05/2026.

12. -- Conditions de gestion du bien acquis**11.1. – Modalités générales**

<input type="checkbox"/>	Mise à disposition de la SAFER	<input checked="" type="checkbox"/>	Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/>	Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage...)	<input type="checkbox"/>	Démolition par l'EPFNA
<input type="checkbox"/>	Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/>	Location à un tiers

AR Prefecture

Prêt à usage	017-200041614-20230321-2023_03_Autre	Préciser :
--------------	--------------------------------------	------------

reçu le 29/03/2023

L'EPFNA attire l'attention de la Cdc Annis Sud sur l'importance de rechercher des possibilités de mise à disposition du bien à titre gracieux, afin de le préserver des occupations sans droit ni titre après acquisition.

Des mesures de sécurisation complémentaires pourront être effectuées post-acquisition si l'état du bien le requiert.

12. – Annexe

Le présent accord comporte en annexe :

- un extrait graphique récapitulatif

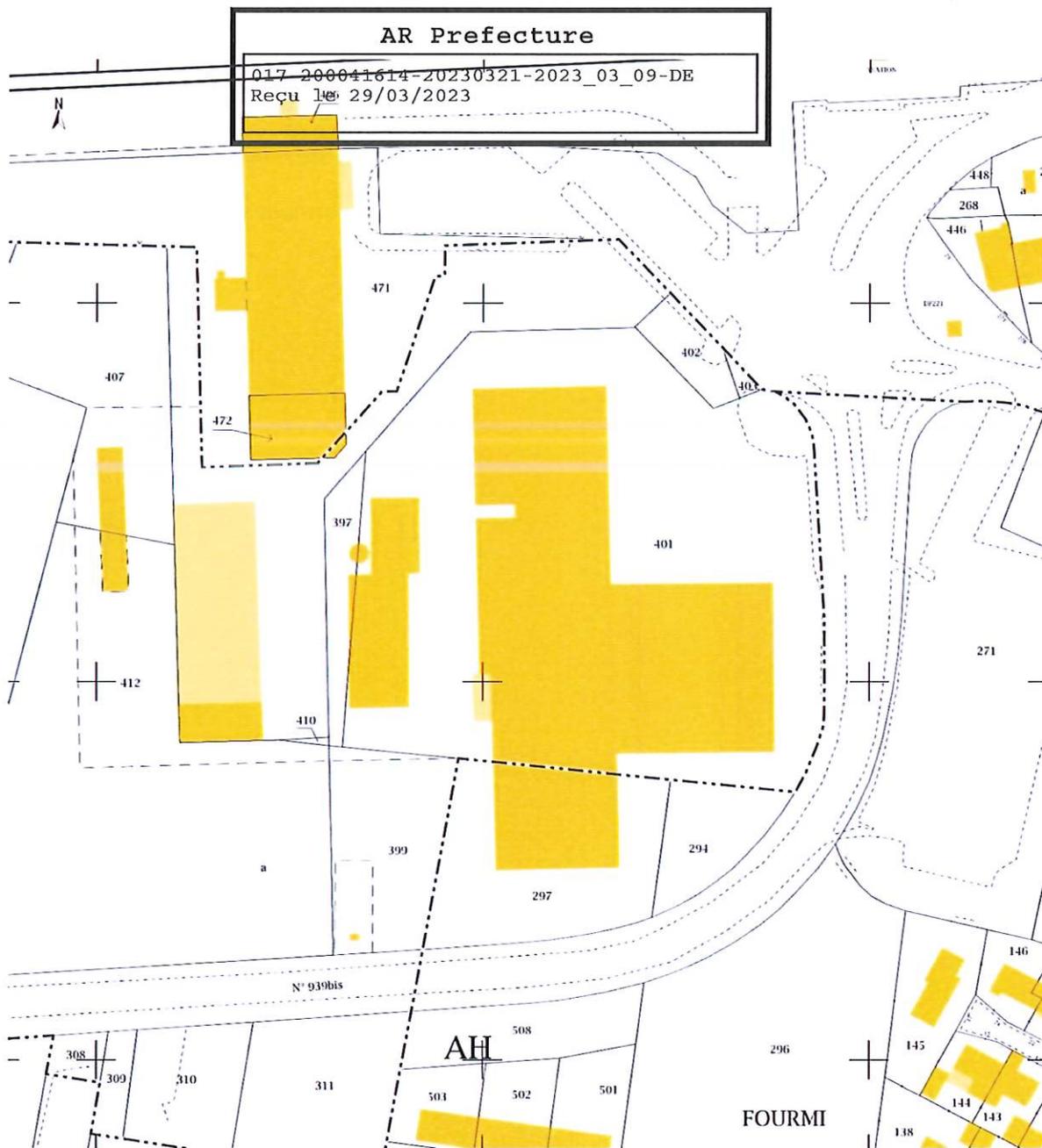
A Surgères, le _____

Signature

et

Cachet de la collectivité

Annexe : Plan du foncier



Pièces annexes :

- Etude HPC état des sous-sols
- Résumé non technique Etude HPC estimatif dépollution
- courrier de la DREAL au propriétaire
- Etude BME coûts de démolition-désamiantage