

REPUBLIQUE FRANÇAISE

—
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

—
VILLE DES SABLES D'OLONNE

—
Extrait du registre
des délibérations du Conseil Municipal
du 14 novembre 2022

DELIBERATION N° 12

**OBJET : VILLAGE D'ENTREPRISES LES SABLES D'OLONNE SUD - ACHAT D'UN BÂTIMENT TECHNIQUE EN
VEFA**

L'an deux mille vingt deux, le quatorze novembre à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal des Sables d'Olonne se sont réunis Salle du conseil de la Mairie annexe de la Jarrie, sise 4 rue des Sables aux Sables d'Olonne, suite à la convocation accompagnée d'une note de synthèse adressée le huit novembre deux mille vingt-deux (en application des dispositions des articles L.2121-12 et L.2121-13 du Code Général des Collectivité Territoriales).

PRESENTS : BARRETEAU Jacques, BAUDUIN Michel, BOURGET Anthony, BRICARD Guy, BRULARD Elise, CASSES Jean-Eudes, CHAPALAIN Jean-Pierre, CHENECHAUD Nicolas, CHEREAU Donatien, COMPARAT Annie, COTTENCEAU Karine, HELLIO-ROUILLARD Françoise, DEJEAN Jean-François, DELPIERRE Christine, DEVOIR Robert, GINO Corine, HECHT Gérard, HORDENNEAU Dominique, JEGU Didier, LAINE Maryse, LOPEZ Sophie, MAESTRIPIERI Dominique, MONGELLAZ Gérard, MOREAU Yannick, PARISSET Lionel, PECHEUL Armel, PERON Loïc, PINEAU Florence, POTTIER Caroline, ROUMANEIX Nadine, SIX Jean-Yves, VRAIN Isabelle, VRIGNON Francine, YOU Michel, MEZIERE Alexandre, DAVESNE Daniel.

ABSENTS EXCUSES : BRANDET Claire donne pouvoir à GINO Corine, LADERRIERE Sophie donne pouvoir à DELPIERRE Christine, MAUREL Mauricette donne pouvoir à VRIGNON Francine, RIVALLAND Bruno donne pouvoir à BRICARD Guy, ROUSSEAU Lucette donne pouvoir à LOPEZ Sophie, ROZO-LUCAS Orlane donne pouvoir à BARRETEAU Jacques.

ABSENTS : BLANCHARD Alain, GUAY Frédérique, HERBRETEAU Jennifer.

En application des dispositions de l'article L.2121-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Dominique HORDENNEAU a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45
Nombre de présents : 36
Nombre de votants : 42

DELIBERATION N° 12

**OBJET : VILLAGE D'ENTREPRISES LES SABLES D'OLONNE SUD - ACHAT D'UN BÂTIMENT TECHNIQUE EN
VEFA**

Un projet de village d'entreprises constitué de 26 locaux techniques répartis au sein de 4 bâtiments

La société Les Sables d'Olonne Sud (Presqu'ile Investissement) a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un village d'entreprises situé dans la zone d'activités Les Sables d'Olonne Sud, rue Elisa Deroche (cf. annexe 1) et comprenant 26 cellules brutes réparties au sein de 4 grands bâtiments avec voies de circulation bitumées, 92 parkings VL extérieurs, clôtures et espaces verts aménagés (cf. annexe 2).

Les surfaces intérieures brutes des cellules sont principalement comprises entre 100 m² et 200 m². Chaque cellule présente un espace atelier/stockage, accueil/showroom, une mezzanine, un portail sectionnel poids lourd, un accès piéton. Les façades seront habillées d'un bardage acier. L'ensemble des aménagements intérieurs est à la charge de l'acquéreur.

Ces locaux sont revendus en état futur d'achèvement (VEFA).

Les travaux du bâtiment C ont démarré (dalle et élévation des murs en cours. Cf. annexe 3) et seront livrés en décembre 2022.

Répondre aux besoins des associations du territoire

Pour répondre aux besoins de stockage d'associations du territoire qui exercent des missions d'intérêt général, la Ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne souhaitent saisir cette opportunité et vont chacune se porter acquéreur d'une cellule du bâtiment C.

Chaque cellule présente une surface intérieure brute de 175,40 m² et compte 2 places de parking. Le montant de chaque cellule s'élève à 245 548,80 € HT.

Après aménagements intérieurs, une première cellule pourrait être proposée à l'association Saint-Vincent de Paul dès avril 2023 pour la préparation et la distribution de colis alimentaires pour leurs bénéficiaires, plus de 1 000 colis par an à ce jour.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'avis du Domaine référencé 2022-85194-74879 en date du 21 octobre 2022,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 25 octobre 2022,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

- **D'ACQUÉRIR en VEFA auprès de la société Les Sables d'Olonne Sud (Presqu'île Investissement) la cellule C6 d'une surface intérieure brute de 175,40 m² et de deux places de parking au prix de 245 548,80 €,**
- **DE PRÉCISER que l'acte de vente sera établi par notaire et que les frais d'acte seront à la charge de la Ville des Sables d'Olonne,**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié à intervenir ainsi que toutes les pièces se rapportant à ladite acquisition,**
- **DE PRÉVOIR les crédits correspondants au budget communal 2022.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne
Les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme

Yannick MOREAU

Signé par : Yannick MOREAU
Date : 17/11/2022
Qualité : Maire des Sables d'Olonne

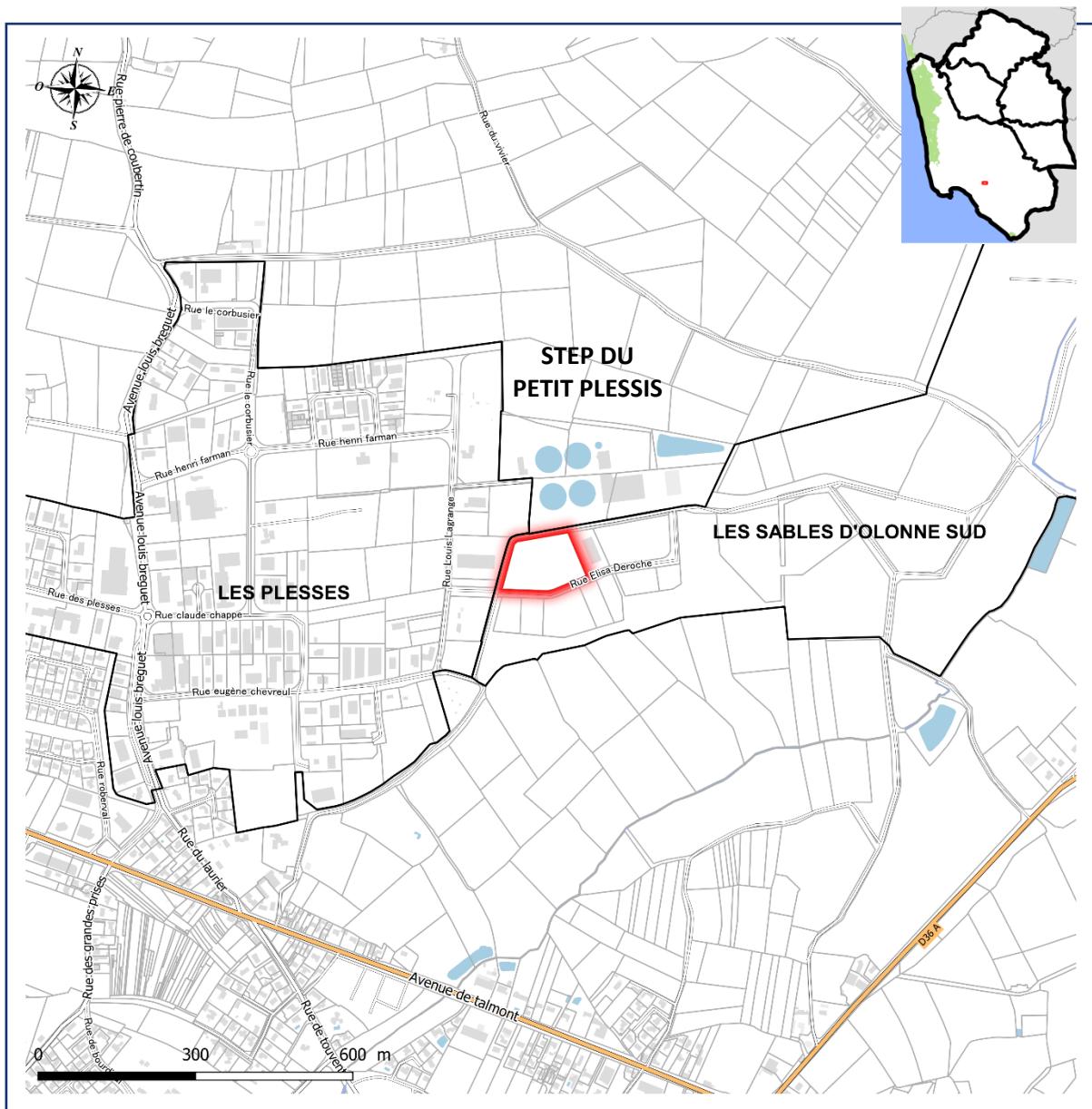


Maire des Sables d'Olonne

Nb : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil municipal dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

ANNEXE 1 – Plan de situation du futur village d'entreprises les Sables d'Olonne Sud



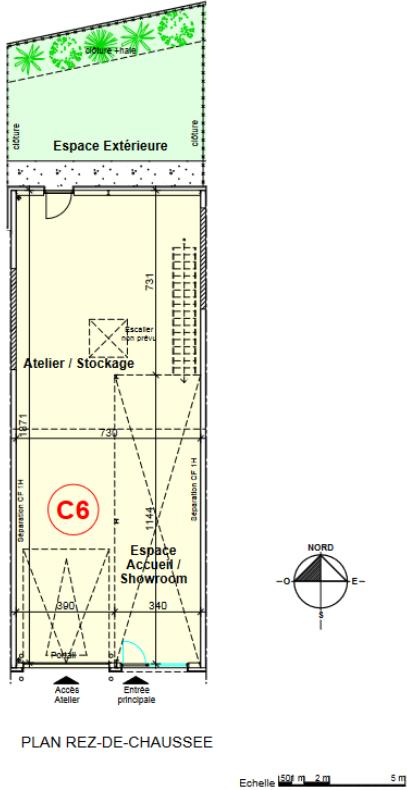
ANNEXE 2 – Plan masse du village d'entreprises



ANNEXE 3 – Photos travaux avril 2022



ANNEXE 4 – Plan masse des cellules C6 et C7



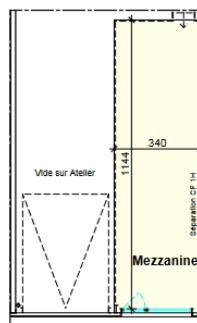
A technical diagram of a bridge structure. The diagram shows a horizontal beam supported by vertical columns. Two specific dimensions are labeled: '0.26' is marked on the left side, and '6.42' is marked on the right side, indicating the width of the bridge's span or a specific section of it.

COUPE DE PRINCIPE



PLAN MEZZANINE

Echelle 501 m 2 m 5 m



Village d'ENTREPRISES
 Parc d'Activité "Les Sables d'Olonne Sud"
 Château d'Olonne
85180 LES SABLES D'OLONNE

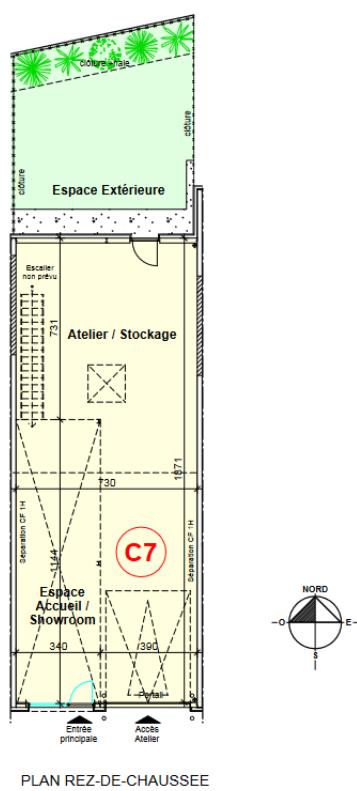


The image shows a top-down site plan of the Presquile business park. The plan is enclosed in a red dashed line and shows several buildings labeled with letters: BMA, BMB, BMC, BMD, BME, BNF, BNG, BNC, and BNE. Green areas represent parking lots and landscaping. A north arrow is located in the top right corner of the plan. Below the plan, a detailed elevation drawing of a building facade is shown, with a red arrow pointing to a specific window unit labeled "Cellule C6".

Bâtiment C - Façade Sud

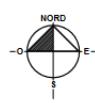
CELLULE	SURFACES INTERIEURES BRUTES
C6	Atelier / Stockage Espace Accès / Showroom RDC Mezzanine TOTAL Espace Extérieure
	136.40 m ² 39.00 m ² 175.40 m² 38.30 m ²

Plan réalisée le 18.06.2020
 Modifié le



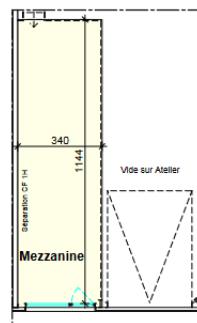
A technical diagram of a bridge structure. It shows a horizontal beam supported by vertical columns. The distance between the vertical columns is labeled as 610. The distance from the left vertical column to the center of the horizontal beam is labeled as 642. The entire structure is enclosed in a rectangular frame.

COUPE DE PRINCIPE



PLAN MEZZANINE

Echelle 501 m 2 m 5 m



Village d'ENTREPRISES
Parc d'Activité "Les Sables d'Olonne Sud"
Château d'Olonne
85180 LES SABLES D'OLONNE

Presquile
(n° 999999999)

CELLULE C7

Bâtiment C - Façade Sud

CELLULE	SURFACES INTERIEURES BRUTES
C7	Atelier / Stockage Espace Accueil / Showroom RdC Mezzanine TOTAL Espace Extérieure
	136,40 m ² 39,00 m ² 175,40 m² 47,35 m ²

Plan réalisé le 16.08.2020 Modifié le :



Direction régionale des Finances publiques des Pays de la Loire et du département de Loire-Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 76 60

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laurence BLANC

téléphone : 06 85 11 61 78
courriel : laurence.blanc@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 10220321

Réf. OSE : 2022-85194-74879

Le 21/10/2022

La Directrice régionale des Finances publiques à

*Monsieur le Maire des Sables d'Olonne
Mairie*

*21 Place du Poilu de France
BP 30386
85108 Les Sables d'Olonne cedex*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Cellule d'activités d'une superficie utile de 136,40 m² avec au-dessus une mezzanine d'une superficie de 39,00 m²

Adresse du bien : 1 rue Elisa Roche - 85180 Les Sables d'Olonne

Valeur vénale : 245 548,80 € HT

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écartier de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

- Consultant : Les Sables d'Olonne Agglomération
- Affaire suivie par : Madame Anne DANIAU

2 – DATE

- de consultation : Le 18/10/2022
- de réception : Le 18/10/2022
- de visite : /
- de dossier en état : Le 18/10/2022
- de délai négocié : /

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

La société Les Sables d'Olonne Sud (Presqu'île Investissement) a acheté en mai 2020 à la Communauté d'agglomération des Sables d'Olonne une parcelle de 12 629 m² dans la zone d'activités des Sables d'Olonne Sud moyennant le prix de 252 580,00 € HT. Cette société y construit actuellement un village d'entreprises de 26 cellules brutes réparties au sein de 4 grands bâtiments. Les premières cellules seront livrées en décembre 2022.

Pour répondre aux besoins de stockage d'associations du territoire, l'agglomération des Sables d'Olonne souhaite acquérir en VEFA une cellule située dans le bâtiment C.

Le coût d'acquisition envisagé s'élève à 245 548,80 € HT pour une surface intérieure brute de 175,40m² dont une mezzanine de 39,00 m².

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Sur le territoire de la commune des Sables d'Olonne, la parcelle cadastrée comme suivant :

Références cadastrales	Adresse	Superficie (ha a ca)
060 C 2671	Le Jonchereau La Noue La pièce des Landes	1 26 29

Description du bien :

Dans le village d'entreprise comprenant 24 cellules réalisées en 4 bâtiments (A, B, C et D) et 73 places de parkings extérieures, dans le bâtiment C divisé en 5 cellules : une cellule comprenant au rez-de-chaussée un espace accueil/Showroom et un espace atelier/stockage d'une superficie utile de 136,40 m² avec au-dessus une mezzanine d'une superficie de 39,00 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : L'ensemble immobilier est commercialisé par la SSCV Les sables Sud.

Situation d'occupation : /

6 – URBANISME – RÉSEAUX

La parcelle est située en zone 1AUe au plan local d'urbanisme de la commune du Château d'Olonne approuvé le 27/02/2008 modifié le 27/04/2011, le 29/05/2012, le 26/02/2013, le 28/01/2014, le 23/02/2015 puis le 26/10/2015.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

S'agissant d'un ensemble immobilier neuf, le prix d'acquisition envisagé, à savoir 245 548,80 € HT, n'appelle pas d'observations de la part du pôle d'évaluation domaniale.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

10 – 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, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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 la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,
L'Évaluatrice du Pôle d'Evaluation Domaniale



Laurence BLANC
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.