

GRAND COGNAC COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Nombre de Conseillers :	
en exercice :	89
titulaires présents :	65
suppléants :	4
pouvoirs :	12
excusés :	8
votants :	81
* voix pour :	79
* voix contre:	
* abstention :	1
* NPPPV :	1

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE GRAND COGNAC

—

SEANCE DU MERCREDI 3 FEVRIER 2021

—

Aujourd'hui, mercredi 3 février 2021, à 17 heures 30, en vertu de la convocation du jeudi 28 janvier 2021, les membres du Conseil de Grand Cognac se sont réunis salle des fêtes de Jarnac – 42 route de Luchac (16200), sous la présidence de Monsieur Jérôme SOURISSEAU, président.

ETAIENT PRESENTS

M. Jean-Claude ANNONIER - Mmes Christine BAUDET - Martine BEAUMARD – Pascale BELLE – M. Patrice BOISSON – Mme Marie-Christine BRAUD – MM. Sébastien BRETAUD – Pierre-Yves BRIAND – Jean-François BRUCHON – Mme Séverine CAILLE – MM. Romuald CARRY – Fabien DELISLE – Jacques DESLIAS – Mme Brigitte DESUCHE – MM. Brice DEZEMERIE – Bernard DUPONT – Michel ECALLE – Mme Brigitte ESTEVE-BELLEBEAU – MM. Michel FOUGERE – Jérôme FROIN – Didier GALLAU – Mme Sylvie GAUTIER – MM. Philippe GESSE – Jean-Marc GIRARDEAU – Didier GOIS – Mme Christel GOMBAUD - MM. Bernard HANUS – Jean-Marc LACOMBE – Patrick LAFARGE – Mme Danièle LAMBERT DANNEY – M. Yannick LAURENT – Mmes Colette LAURICHESSE – Laurence LE FAOU – Camille LEGAY - MM. Jean-Hubert LELIEVRE - Jean-Louis LEVESQUE – Mme Monique MARTINOT – MM. Bernard MAUZE – Dominique MERCIER – Christian MEUNIER – Mme Sylvie MOCOEUR – MM. Jonathan MUÑOZ - Bruno NAUDIN-BERTHIER – Mme Virginie PAILLETTE-RIVIERE – MM. Ludovic PASIERB – Philippe PASTIER – Mmes Monique PERCEPT – Katie PERROIS – Dominique PETIT – MM. Gilles PREVOT – Gilbert RAMBEAU – Mmes Marie-Pierre REY-BOUREAU – Emilie RICHAUD – M. Florent RODRIGUES - Mme Nicole ROY – M. Jérôme ROYER – Mme Nadège SKOLLER – M. Xavier TRIOUILLIER – Mmes Carole VANDEVOORDE – Nadia VARLEZ – Marie-Jeanne VIAN – MM. Mickaël VILLEGIER – Patrice VINCENT – Christophe YOU.

Suppléants

M. Joël BOUCHE (suppléant de M. Jean-Christophe COR) – M. Fabien PETINIOT (suppléant de Mme Marie-Christine GRIGNON) – Mme Isabelle TERMINET (suppléante de M. Jean-Philippe ROY) – Mme Aline FAVEAU (suppléante de M. Dominique SOUCHAUD).

EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR

M. Michel BERGER (donne pouvoir à Mme Brigitte DESUCHE) – M. Morgan BERGER (donne pouvoir à M. Yannick LAURENT) – Mme Dominique DAIGRE (donne pouvoir à M. Jonathan MUÑOZ) – M. Jean-Jacques DELAGE (donne pouvoir à Mme Nicole ROY) – Mme Elisabeth DUMONT (donne pouvoir à M. Jérôme SOURISSEAU) – Mme Géraldine GORDIEN (donne pouvoir à Mme Nadège SKOLLER) – M. Julien HAUSER (donne pouvoir à M. Bernard HANUS) – M. Lilian JOUSSON (donne pouvoir à M. Didier GOIS) - M. Eric LIAUD (donne pouvoir à Mme Dominique PETIT) – M. Annick-Franck MARTAUD (donne pouvoir à Mme Monique MARTINOT) – Mme Christiane PERRIOT (donne pouvoir à Mme Christine BAUDET) – M. Christophe ROY (donne pouvoir à M. Philippe GESSE).

EXCUSES

M. Pierre BERTON – Mme Lydie BLANC – MM. Dominique BURTIN – Georges DEVIGE - Dominique GRAVELLE – Christian JOBIT – Mehdi KALAI – Gérard SEGUIN.

M. Jean-François BRUCHON est désigné secrétaire de séance.

AR PREFECTURE

016-200070514-20210203-D2021_68-DE
Reçu le 09/02/2021

CESSION DE TERRAINS SECTEUR DE BELLEVUE A CHATEAUBERNARD
(Budget annexe ZA Châteaubernard-Cognac-Merpins n°50006)

Vu l'article L.5211-37 du code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu l'estimation des Domaines en date du 11 juin 2020 ;

Vu la délibération du 23 juillet 2020 du Conseil Communautaire de Grand Cognac communauté d'agglomération n°2020/099 concernant la résiliation anticipée du contrat de concession d'aménagement « ZAC Mas de la Cour – Bellevue » ;

Vu l'avis favorable de la Commission Action cœur de ville, habitat, politique de la ville et prévention de la délinquance réunie le 19 janvier 2021 sur la cession de ces parcelles ;

Vu l'avis favorable du bureau réuni le 20 janvier 2021.

Considérant ce qui suit :

Grand Cognac est propriétaire de parcelles situées dans le secteur Le Fief du Roi / Bellevue sur la commune de Châteaubernard (16100), cadastrées section AP numéros 128 (2 969 m²), 871 (1 858 m²), 875 (956 m²), 885 (120 m²), 924 (483 m²), 943 (1 504 m²), 941 (1 219 m²), 357 (3 323 m²), 928 (460 m²), 930 (450 m²), 896 (1 908 m²), 887 (455 m²), 891 (2 428 m²), 889 (1 229 m²) et 448 (257 m²). Il s'agit de terrains constructibles non viabilisés destinés à l'habitat.

Ces terrains ont été acquis avec d'autres parcelles dans le cadre de l'aménagement de la ZAC MAS de la Cour-Bellevue sur la commune de Châteaubernard et suite à la résiliation anticipée du contrat de concession avec la SAEML Territoires Charentes. Il est donc proposé d'aliéner ces terrains.

Les Domaines ont été sollicités pour faire une estimation du prix de ces biens, la valeur vénale des parcelles non viabilisées destinées à accueillir de l'habitat dans ce secteur est estimée à 11,56€/m² H.T.

Vu la localisation de ces parcelles et l'attractivité que les opportunités foncières connaissent sur la commune de Châteaubernard, il est proposé de vendre ces parcelles au prix de 15 €/m² H.T.

La T.V.A sera à la charge de l'acquéreur.

Il est précisé qu'une nouvelle délibération sera nécessaire pour confirmer la cession à l'acquéreur désigné.

Mme Brigitte ESTEVE-BELLEBEAU ne prend pas part au vote.

Les membres du conseil, après en avoir délibéré par 79 voix Pour et 1 Abstention :

- APPROUVENT le prix de cession à 15 €/m² H.T pour les biens cadastrés section AP numéros 128 (2 969 m²), 871 (1 858 m²), 875 (956 m²), 885 (120 m²), 924 (483 m²), 943 (1 504 m²), 941 (1 219 m²), 357 (3 323 m²), 928 (460 m²), 930 (450 m²), 896 (1 908 m²), 887 (455 m²), 891 (2 428 m²), 889 (1 229 m²) et 448 (257 m²), situés dans le secteur de Bellevue à Châteaubernard (16100) ;
- AUTORISENT le président à signer tout document afférent à ce dossier.

.../...

AR PREFECTURE

016-200070514-20210203-D2021_68-DE
Reçu le 09/02/2021

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS
POUR EXTRAIT CONFORME



Le président,

Jérôme SOURISSEAU

Le président certifie que la présente
délibération est exécutoire de plein droit.
Transmise au représentant de l'Etat et
publiée à la date du visa.
(art.L2131-1 du Code Général des
Collectivités Territoriales)



DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : CHATEAUBERNARD (089)
 Section : AP
 Feuille(s) : 000 AP 01
 Echelle d'origine : 1/2000
 Echelle d'édition : 1/2000
 Date de l'édition : 11/02/2020
 Date de saisie : 01/01/1993

N° d'ordre du document d'arpentage : 1759 P
 Document vérifié et numéroté le 11/02/2020
 A PTGC ANGOULEME
 Parisabelle POIGNAND
 Inspectrice des Finances Publiques
 Signé

Cachet du service d'origine :
 PTGC
 CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
 1 rue de la Combe
 CS 72513 SOYAUX
 16025 ANGOULEME CEDEX
 Téléphone : 05 45 97 57 00
 Fax : 05 45 97 58 61
 ptgc.charente@dgifp.finances.gouv.fr

CERTIFICATION
 (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1959)
 Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi par :
 A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
 B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ;
 C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé par le géomètre à _____ le _____
 Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.
 A _____ le _____

D'après le document d'arpentage dressé
 Par M. THILLARD, GE (2)
 Réf. : 19166/C
 Le 22/01/2020

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renoué par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
 (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre).
 (3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avocat, représentant, qualité de l'autorité expropriant, etc.).

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'Etat24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le 11/06/2020

POUR NOUS JOINDRE :Affaire suivie par : Louis YHUEL
Téléphone :
Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf LIDO :2020-16089V0271N87Z100M3Le Directeur départemental des Finances publiques de la
Charente-Maritime

à

Monsieur le président de la CDA Grand Cognac

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**DÉSIGNATION DU BIEN :** EMPRISES NON COMMERCIALISÉES DE LA ZAC MAS DE LA COUR-BELLEVUE**ADRESSE DU BIEN :** Le fief du roi-Bellevue-16100 Châteaubernard**VALEUR VÉNALE** 1 320 000 €.**1 - SERVICE CONSULTANT : CDA-GRAND COGNAC***AFFAIRE SUIVIE PAR : MR ANTHONY TANGUY*

2 - Date de consultation	19/03/2020
Date de réception	19/03/2020
Date de visite	bien non visité
Date de constitution du dossier « en état »	01/04/2020

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

- Nature de l'opération : acquisition

- Opération portant sur : les emprises non commercialisées et les voiries et espaces verts de la ZAC Mas de la cour-Bellevue.

- But de l'opération : La CDA Grand Cognac avait concédé à la SAEML Territoires Charente, l'aménagement et la commercialisation d'environ 40 HA de la ZAC Bellevue-Mas de la cour. La fin du contrat de concession entraîne le rachat par Grand Cognac, des biens dits de reprise (9.7 Ha) correspondants aux terrains restants à commercialiser et la reprise automatique des biens dits de retours (9.3 Ha) à savoir les parcelles correspondant aux équipements publics (voiries, espaces verts, réseaux ;..).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Parcelles situées en sections cadastrales AP et AS de la commune de Château Bernard, la liste exhaustive des parcelles n'a pas été fournie par le consultant.

Description du bien : **Biens de reprise** correspondants aux terrains restant à commercialiser pour un total de 96 628 m² répartis en plusieurs lots.**Biens de retour** correspondant à des parcelles du domaine Public, réparties sur l'ensemble de la zone.

AR PREFECTURE

016-200070514-20210203-D2021_68-DE

Reçu le 09/02/2021

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : SAEML Territoires Charente

- Situation d'occupation : estimé libre.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zones 1AUX et Aub du PLU approuvé le 04/02/2008, modification approuvée par le conseil communautaire du 30/01/2019.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par comparaison.

La valeur vénale du bien est estimée à **1 320 000 €**.

1-Parcelles non viabilisées dites de la pointe de « Bellevue », zonage 1AUX :

Valeur vénale retenue : 9,98 €/m²

2-Parcelles viabilisées disponibles en l'état à la commercialisation, zonage 1AUX :

Valeur vénale retenue : 63,27 €/m²

3-Parcelles non viabilisées destinées à accueillir de l'habitat, zonage 1AUB

Valeur vénale retenue : 11,56 €/m²

En l'absence de visite de ces biens, envahis par la végétation, selon les informations fournies par le consultant, une modulation à la baisse de 15 % de la valeur est envisageable pour tenir compte des travaux d'essartage et de remise en état des parcelles.

4-Biens de retour :

En application des articles L162-5 du code de la voirie routière et L318-3 du code de l'urbanisme, la valeur vénale de ces biens peut être estimée à l'**Euro symbolique**.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Deux 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 d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, au plomb ou à la 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 et par délégation,
L'adjoint du responsable du pôle métiers, animation et expertise

Stéphane PELE

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.