

**OBJET : ZONE D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES DITE CHALMAZEL
À MONTVERDUN : VENTE D'UN LOT A LA SCI DJ INVEST**

Le conseil communautaire de Loire Forez agglomération, légalement convoqué le mardi 18 juin 2024 s'est réuni à Montbrison à 19 heures 30 le mardi 25 juin 2024, sous la présidence de Monsieur Christophe BAZILE.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065886-20240625-20240625_CC_D23-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2024
Publication : 01/07/2024



Présents : Marc ARCHER, Gérard BAROU, Marie-Pierre BAROU, André BARTHELEMY, Christiane BAYET, Christophe BAZILE, Hervé BEAL, Abderrahim BENTAYEB, Christine BERTIN, Georges BONCOMPAIN, Jean-Yves BONNEFOY, Adeline BOURSIER, Vivien BROUILLAT, Hervé BRU, Christiane BRUN-JARRY, David BUISSON, Patricia CARETTE, Christian CASSULO, Martine CHARLES, Thierry CHAVAREN, Jean-Baptiste CHOSSY, Evelyne CHOUVIER, Simone CHRISTIN-LAFOND, Pierre CONTRINO, Bernard COTTIER, Patrice COUCHAUD, Claudine COURT, Bernard COUTANSON, Jean-Luc DAVAL-POMMIER, Jean Maxence DEMONCHY, Serge DERORY, Marcelle DJOUHARA, Daniel DUBOST, Paul DUCHAMPT, Jean-Marc DUFIX, Jean-Marc DUMAS, Yves DUPORT, Joël EPINAT, Stéphanie FAYARD, Alban FONTENILLE, François FORCHEZ, Jean-Paul FORESTIER, André GACHET, Marie-Thérèse GAGNAIRE, Carine GANDREY, Pierre GARBIL, Flora GAUTIER, Sylvie GENE BRIER, Pierre GIRAUD, Nicole GIRODON, Marie-Thérèse GIRY, Serge GRANJON, Dominique GUILLIN, Alféo GUIOTTO, Valérie HALVICK, Thierry HAREUX, Delphine IMBERT, Olivier JOLY, Anne JOUANJAN, Alain LAURENDON, Patrick LEDIEU, Alain LIMOUSIN, Christian LYONNET, Cécile MARRIETTE, Yves MARTIN, Christelle MASSON, François MATHEVET, Rachel MEUNIER-FAVIER, Frédéric MILLET, Mickaël MIOMANDRE, Jean-Philippe MONTAGNE, Annie OSTARD, Quentin PÂQUET, Nicole PARDON, Marc PELARDY, Pascale PELOUX, Hervé PEYRONNET, Marie-Gabrielle PFISTER, Nicole PINEY, Patrice POTONNIER, Frédéric PUGNET, Robert REGEFFE, Monique REY, Michel ROBIN, Pascal ROCHE, Nicolas ROLLAND, Patrick ROMESTAING, Julien RONZIER, David SARRY, Gilles THOMAS, Jean-Paul TISSOT, Pierre VERDIER, Gérard VERNET, Stéphane VILLARD

Absents remplacés : Stéphanie BOUCHARD par Nicolas ROLLAND, Bertrand DAVAL par Patrice POTONNIER, Pierre DREVET par Nicole PARDON, Thierry GOUBY par Adeline BOURSIER, Michel JASLEIRE par Delphine IMBERT, Jean-René JOANDEL par Marie-Pierre BAROU, Michelle JOURJON par Christian LYONNET, Yannick TOURAND par Vivien BROUILLAT

Pouvoirs : René AVRIL à Serge GRANJON, Pierre BARTHELEMY à Hervé BEAL, Jean-Pierre BRAT à Hervé BRU, Christophe BRETTON à Pierre VERDIER, Béatrice DAUPHIN à Flora GAUTIER, Julien DEGOUT à Jean-Marc DUMAS, Géraldine DERGELET à Jean-Yves BONNEFOY, Thierry DEVILLE à Christine BERTIN, Catherine DOUBLET à Abderrahim

BENTAYEB, René FRANÇON à Pascale PELOUX, Jean-Claude GARDE à Serge DERORY, Clément GAUMON à Adeline BOURSIER, Cindy GIARDINA à Jean-Paul FORESTIER, Valéry GOUTTEFARDE à Claudine COURT, Jean Marc GRANGE à Marie-Thérèse GAGNAIRE, Martine GRIVILLERS à Cécile MARRIETTE, Eric LARDON à Thierry HAREUX, Gilbert LORENZI à Alain LAURENDON, Nathalie LE GALL à Jean-Baptiste CHOSSY, Thierry MISSONNIER à Christelle MASSON, Rambert PALIARD à Quentin PÂQUET, Alexandre PALMIER à Alban FONTENILLE, Ghyslaine POYET à Olivier JOLY, Frédérique SERET à Patrice POTONNIER, Christian SOULIER à Annie OSTARD, Carole TAVITIAN à François MATHEVET, Georges THOMAS à Yves MARTIN

Absents : Roland BONNEFOI, Roland BOST, Christophe DESTRAS, André GAY, Martine MATRAT, Gérard PEYCELON, Bernard TRANCHANT

Secrétaire de séance : Claudine COURT

Nombre de membres dont le conseil communautaire doit être composé :	128
Nombre de membres présents :	94
Nombre de membres suppléés :	8
Nombre de pouvoirs :	27
Nombre de membres absents :	7
Nombre de votants :	121

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L5211-37,

Vu les statuts de Loire Forez agglomération et sa compétence obligatoire en matière de développement économique et en "zones d'activités économiques",

Vu l'avis de France Domaine en date du 04/05/2023, prorogé en date du 07/05/2024,

Considérant que Loire Forez agglomération aménage des zones d'activités et propose une offre foncière adaptée pour faciliter l'installation des entreprises, et qu'elle gère en régie la zone d'activités dite Chalmazel à Montverdun,

Considérant que la zone d'activités dite Chalmazel à Montverdun a été créée dans les 2000 et que Loire Forez agglomération a notamment acquis des terrains au Sud et aménagé la partie Sud de l'extension de cette zone, avec la création d'une voie avec retournement depuis la rue de ZA de Chalmazel,

Considérant que l'entreprise JDM Expert installée sur la zone, a acquis le lot cadastré A 1418-1421-1424 en mars 2022 par l'intermédiaire de la SCI DJ Invest pour ses activités complémentaires de stockage et de séchage de granulat,

Considérant que dans le cadre de son développement, elle souhaite internaliser et relocaliser l'intégralité de son activité spécialisée dans la conception de formules époxydes (résines époxy et polyuréthane), la partie fabrication étant actuellement sous-traitée dans l'Ain, seules les activités de recherche et développement et de gestion étant basées à Montverdun,

Considérant que la construction d'une nouvelle usine permettra de regrouper l'intégralité du processus de production et d'optimiser l'organisation de l'activité, elle souhaite devenir propriétaire par l'intermédiaire de la SCI DJ INVEST ou son substitut, d'un nouveau lot, cadastré section A n° 1423 et 1438 (partie du n°1420), d'une surface totale de 1647 m²,

Le lot, objet d'une déclaration préalable de lotissement en 2023, sera vendu borné et viabilisé, avec branchements aux différents réseaux installés par Loire Forez agglomération (eau potable, eaux usées, électricité basse tension et télécommunication), avec gestion individuelle des eaux pluviales. Il est desservi par un accès unique depuis la nouvelle voie de l'extension de la zone.

France Domaine a rendu un avis pour cette cession en date du 04/05/2023, prorogé en date du 07/05/2024, avec une valeur vénale à 20.50€ HT/m², assortie d'une marge d'appréciation de 10% soit 18.45€/m² et 30 387€ HT.

Toutefois, Loire Forez agglomération avait proposé ce terrain à 18.00€ HT/m² à l'acquéreur avant l'avis France Domaine et ne souhaite pas revenir sur son engagement initial, considérant qu'il est légèrement inférieur mais cohérent avec l'avis de France Domaine.

Il est donc proposé que cette vente soit consentie au prix de 18€ HT/m², (TVA sur marge en sus) soit 29 646 € HT.

Cette vente comportera :

• les clauses habituelles que Loire Forez agglomération impose lors d'une cession de terrain à vocation économique :

- concernant le projet de bâtiment : la surface indicative, la destination et le délai de réalisation du bâtiment seront précisés dans la vente et s'imposeront,
- concernant l'évolution de l'occupation ou de la propriété du terrain : Loire Forez agglomération disposera d'un droit de préférence en cas de vente, d'un droit de rétrocession en cas de projet de cession de tout ou partie de terrain non bâti, et tout changement de destination, location, division ou cession sera soumis à l'agrément exprès de Loire Forez agglomération, pendant une durée de quinze ans.

• Et des clauses spécifiques au lot, notamment

- les précautions à prendre pour ne pas nuire à la pérennité de la voie et de la plateforme de la bâche incendie, étant donné qu'ils sont en remblai avec empiètement de l'épaulement à l'intérieur du lot,

Cette vente est consentie sous réserve que l'avant-contrat de vente ou la vente soit signé dans un délai d'un an à compter de la présente délibération, soit au plus tard le 24/06/2025.

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- approuver la vente d'un lot sur la partie sud de la zone d'activités Chalmazel cadastré section A n° 1423 et partie du n° 1420 (future A 1438), à Montverdun, à la SCI DJ INVEST ou son substitut, aux conditions énoncées,
- autoriser le Président ou son représentant à signer l'avant-contrat de vente, l'acte de vente et tout document afférent à cette vente.

Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil communautaire :

- approuve la vente d'un lot sur la partie sud de la zone d'activités Chalmazel cadastré section A n° 1423 et partie du n° 1420 (future A 1438), à Montverdun, à la SCI DJ INVEST ou son substitut, aux conditions énoncées,
- autorise le Président ou son représentant à signer l'avant-contrat de vente, l'acte de vente et tout document afférent à cette vente.

Fait et délibéré, à Montbrison, le 25 juin 2024

Ont signé, au registre, les membres présents.

La secrétaire de séance,