

	Communauté d'Agglomération de l'Étaminois Sud-Essonne Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire Bureau Communautaire du 4 septembre 2024	CA-BUR-2024- 029
---	---	-----------------------------

Signature de l'acte de vente relatif à l'acquisition d'une parcelle de 11 hectares sise Terres Noires, à Angerville dédiée à l'extension de la Zone d'Activités du Bois de la Fontaine

L'an deux-mille-vingt-quatre, le 4 septembre, le Bureau communautaire, dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel communautaire à Etampes à 7h30, sous la présidence de Monsieur Johann MITTELHAUSSER.

Présents : Mesdames et Messieurs Johann MITTELHAUSSER, Bernard DIONNET, Guy CROSNIER, Jean PERTHUIS, Guy DESMURS, Huguette DENIS, Yves VILLATE, Grégory COURTAS, Michel ROULAND, Dominique LEROUX, Christelle DELOISON, Nicolas ANDRÉ, Franck MARLIN, Michaël MÉRIGOT, Éric MEYER.

Excusée : Madame Sabine LESPAGNOL (procuration à Johann MITTELHAUSSER).

Secrétaire de séance : Monsieur Michel ROULAND.

Le Bureau de la Communauté d'Agglomération de l'Étaminois Sud-Essonne,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5211-18 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2019-PREF.DRCL/263 du 30 juillet 2019 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération de l'Étaminois Sud-Essonne (CAESE) ;

VU la délibération du 28 juin 2021 n° CA-DEL-2021-081 portant délégations de compétences du Conseil communautaire au bureau et délégrant notamment au bureau la possibilité de procéder aux acquisitions et cessions foncières ;

VU la décision du bureau communautaire n° CA-BUR-2022-023 du 11 mai 2022 approuvant la signature d'un compromis de vente avec M. et Mme SAINSARD relatif à l'acquisition d'une parcelle de 11 hectares (issue de la parcelle cadastrée 0006 à diviser) sise Terres Noires à Angerville pour le projet d'extension de la zone d'activités assortie d'une condition suspensive de revente à un promoteur sélectionné à l'issue d'une mise en concurrence, sous réserve de la mise en compatibilité des règles d'urbanisme purgée de tout recours ; étant précisé que la réalisation des conditions suspensives de vente sera rétroactive à la date de la signature de ladite promesse ;

VU la promesse de vente signée le 23 mai 2023 avec Madame LIE et Monsieur SAINSARD au profit de la CAESE en l'office notarial de Maître Laëtitia ARMBRUST (Société Civile Professionnelle MAILLARD & ARMBRUST) situé à ANGERVILLE relatif à la parcelle YK 188 sise LES TERRES NOIRES à ANGERVILLE d'une superficie de 10 hectares, 99 ares et 90 centiares ;

VU la décision du bureau communautaire n° CA-BUR-2023-024 du 19 juillet 2023 désignant, en réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par la CAESE, SAREAS IMMOBILIER en qualité de futur acquéreur de la parcelle YK 188 afin d'y réaliser les opérations d'aménagement et de commercialisation à vocation économique ;

VU le projet de Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental arrêté par le Conseil régional le 12 juillet 2023 par délibération n° CR 2023-028 ;

VU la délibération du 17 juin 2024 n° CA-DEL-2024-078 approuvant la stratégie globale de développement de foncier économique à l'échelle intercommunale ;

CONSIDÉRANT que la CAESE a conclu le 23 mai 2023, par acte notarié, la promesse de vente permettant l'acquisition de la parcelle cadastrée YK 188, d'une superficie de 11 hectares, en vue de l'extension de la zone d'activités économiques du Bois de la Fontaine sur le secteur « les Terres Noires » à ANGERVILLE ;

CONSIDÉRANT que cette promesse de vente conclue avec Madame Anne-Marie LIE et Monsieur Thierry SAINSARD au prix de 385 000 € (3,5 €/m²) est assortie d'une condition suspensive de revente à un promoteur sélectionné à l'issue d'une mise en concurrence, sous réserve de la mise en compatibilité des règles d'urbanisme purgée de tout recours ;

CONSIDÉRANT que cette promesse valable jusqu'au 23 novembre 2024 est également associée à la possibilité donnée à l'exploitant, Monsieur Marc LEFEVRE, d'exercer une dernière récolte jusqu'en août 2024 ;

CONSIDÉRANT qu'à l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt, la CAESE a désigné, le 19 juillet 2023, SAREAS IMMOBILIER afin d'assurer le portage, l'aménagement et la commercialisation de la parcelle en un mix programmatique (une vingtaine de lots de 1 300 m² à 10 000 m² et un village d'entreprises constitué de 22 cellules divisibles) conformément à l'étude de marché réalisée en 2021 ;

CONSIDÉRANT que depuis septembre 2023, SAREAS a réalisé l'ensemble des études préalables à cette opération (diagnostic Voiries et Réseaux Divers, pollution, géotechnique, trafic, acoustique, air santé, faune & flore, hydraulique, ...) et finalisé en juillet/août 2024 les dernières études (étude préalable agricole, dossier loi sur l'eau, étude d'impact) nécessaires notamment à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune ;

CONSIDÉRANT que l'avis rendu à la commune par la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 20 mars 2024, nécessitant la réalisation d'une évaluation environnementale, a entraîné un décalage du calendrier ne permettant d'envisager l'approbation de la modification du PLU par la commune qu'en octobre 2024 et par conséquent un dépôt du permis d'aménager par SAREAS qu'à partir de décembre 2024 (une fois le PLU purgé de tout recours), avec un démarrage de travaux possible en mai/juin 2025 ;

CONSIDÉRANT que dans ce contexte, il a été proposé aux époux SAINSARD et à l'exploitant de prolonger la date de la promesse de vente de six mois soit jusqu'au 23 mai 2025 ;

CONSIDÉRANT que malgré l'accord des propriétaires, l'exploitant, Monsieur Marc LEFEVRE, a manifesté la volonté de reproduire une récolte, soit un usage de la parcelle jusqu'au 31 juillet 2025 ;

CONSIDÉRANT que cette demande n'étant pas compatible avec le calendrier mis à jour et compte tenu des engagements déjà réalisés par SAREAS, il est proposé au bureau communautaire de faire fi des conditions suspensives liées à la promesse de vente, d'engager l'acquisition de la parcelle par la CAESE aux époux SAINSARD avant la date butoir du 23 novembre 2024 et de réaliser immédiatement après la promesse de vente de la CAESE à SAREAS. La cession définitive entre la CAESE et SAREAS aura lieu en 2025 ;

CONSIDÉRANT que les dépenses relatives à cette acquisition s'élèvent à 541 700 € composées du prix de la parcelle (385 000 €), de l'indemnité d'éviction de l'exploitant (128 700 €) et des frais de notaire (28 000 €) ;

CONSIDÉRANT que cet espace, faisant l'objet d'un secteur d'urbanisation préférentielle (demi-pastille de 10 hectares) inscrit dans le SDRIF-E en cours d'adoption et fléché avec l'appui des services de l'État dans la stratégie globale de développement de foncier économique approuvée en conseil communautaire du 17 juin dernier, est bien destiné à accueillir des activités économiques ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ À L'UNANIMITÉ,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : D'APPROUVER la signature de l'acte de vente avec Madame Anne-Marie LIE et Monsieur Thierry SAINSARD relatif à l'acquisition de la parcelle cadastrée YK 188 de 11 hectares sise Terres Noires à Angerville dédiée à l'extension de la zone d'activités du Bois de la Fontaine au prix de 385 000 € en renonçant aux conditions suspensives de la promesse de vente signée le 23 mai 2023 ;

ARTICLE 2 : D'APPROUVER le versement de l'indemnité d'éviction correspondant à la résiliation du bail rural à l'exploitant, Marc LEFEVRE, établie à 128 700 € tel que définie dans la promesse de vente ;

ARTICLE 3 : DE DIRE que la vente sera régularisée par acte notarié ;

ARTICLE 4 : D'AUTORISER Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires à l'acquisition de ce bien ;

ARTICLE 5 : DE DIRE que les crédits correspondants sont inscrits au budget 2024 ;

ARTICLE 6 : La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la CAESE, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet : www.telerecours.fr ;

ARTICLE 7 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à Monsieur le Sous-préfet et dont ampliation sera transmise à :

- Monsieur le Comptable public responsable de la Trésorerie d'Étampes Collectivités,
- Madame Anne-Marie LIE et Monsieur Thierry SAINSARD, propriétaires de la parcelle,
- Monsieur Marc LEFEVRE, exploitant de la parcelle,
- Service finances de la CAESE.

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que susdits et ont signé les membres présents.



Le Président,



Johann MITTELHAUSSER

Acte rendu exécutoire après transmission au contrôle de légalité le... 05 SEP. 2024