



BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 11 OCTOBRE 2022

PROCES-VERBAL

Le onze octobre deux mille vingt-deux à dix-huit heures trente, le Bureau de la COMPA, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Maurice PERRION

Convocation le : 4 octobre 2022

Nombre de Conseillers en exercice : 18

Nombre de Conseillers présents et représentés : 18

Etaiet présent(e)s :

Monsieur PERRION Maurice	Président
Monsieur BELLEIL Jean-Pierre	Vice-Président
Monsieur PLOTEAU Jean-Yves	Vice-Président
Monsieur ORHON Rémy	Vice-Président
Monsieur MOREL Philippe	Vice-Président
Madame BLANCHET Christine	Vice-Présidente
Monsieur CORMIER Michel	Vice-Président subdélégué
Madame FEUILLATRE Sonia	Vice-Présidente subdéléguée
Madame LOIRAT Mireille	Vice-Présidente subdéléguée
Monsieur LUCAS Eric	Vice-Président subdélégué
Monsieur PAGEAUD Arnaud	Vice-Président subdélégué
Madame GILLOT Sophie	Conseillère déléguée
Monsieur JAMIN Joël	Conseiller délégué

Absent(e)s et représentés :

Monsieur BOURGOIN Alain (pouvoir donné à M Jean-Pierre BELLEIL)
Monsieur JOURDON Philippe (pouvoir donné à Mme Christine BLANCHET)
Monsieur MERCIER Laurent (pouvoir donné à M Eric LUCAS)
Monsieur POUPART Maxime (pouvoir donné à M Maurice PERRION)
Madame YOU Nadine (pouvoir donné à M Arnaud PAGEAUD)

Assistaient également :

Monsieur CLAUDE Jean-Michel
Monsieur GARNIER Daniel
Monsieur LOUBERT-DAVAINE Xavier
Monsieur PAGEAU Daniel

Maire de Pannecé
Maire de Mouzeil
Maire de Trans-sur-Erdre
Maire de Couffé

Monsieur PROUST François-Marie
Monsieur LHOTELLIER Eric

Directeur Général des Services
Directeur Général Adjoint

Etaient excusés et absents :

Monsieur PRAUD Jacques
Monsieur RAITIERE André
Monsieur TUSSEAU Alain

Maire de la Roche-Blanche
Maire de Riaillé
Maire d'Ingrandes-le Fresne sur Loire

DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE

Monsieur Jean-Pierre BELLEIL a été désigné Secrétaire de séance.

ADOPTION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 30 JUIN 2022

Le procès-verbal de la séance du 30 juin 2022 est adopté à l'unanimité, sans observation.

ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS 2022

Lors du vote du Budget Primitif 2022, le 31 mars dernier, le Conseil Communautaire a approuvé des lignes de crédits globaux permettant au Bureau Communautaire d'attribuer des subventions conformément aux attributions déléguées par le Conseil Communautaire.

Des attributions de subventions sont donc proposées au présent Bureau Communautaire.

ANIMATION - SOLIDARITES

Monsieur Arnaud PAGEAUD expose :

ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS

La Commission Animation-Solidarités-Santé a examiné, lors de sa séance du 26 septembre 2022, les dossiers de demandes de subventions déposés par des associations du territoire dans le domaine du sport, de la culture et de la santé.

- VU l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales aux termes duquel le Président et le Bureau peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant.
- VU l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1999 autorisant la transformation du District du Pays d'Ancenis en Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU les arrêtés préfectoraux du 11 avril 2001, 11 avril 2006, 11 août 2008, 14 juin 2012, 5 novembre 2012, 22 mai 2014, 25 mai 2016, 27 décembre 2016 et 26 décembre 2017 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU la délibération du 10 septembre 2020 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis portant délégation au Bureau d'une partie de ses attributions pour la durée du mandat.

CONSIDERANT l'avis de la Commission Animation-Solidarités-Santé du 26 septembre 2022.

Après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire, à l'unanimité :
- attribue les subventions suivantes pour un montant total de 5 412 € :

Attributaires	Objet	Montant
SPORT		
Rugby Club du Pays d'Ancenis (Ancenis-St-Géréon)	Organisation du tournoi « 5000 cadets pour 2023 » (09/2023) Intérêt national	1 500 €
Rugby Club du Pays d'Ancenis (Ancenis-St-Géréon)	Organisation d'une mini coupe du monde des scolaires du Pays d'Ancenis Intérêt intercommunal	200 €
Asso Basket Oudon	Organisation d'une manifestation gratuite « basket fluo ». (17/12/22 à Oudon) Intérêt intercommunal	200 €
SANTE		
CLIC Loire Layon Aubance (Ingrandes)	Soutien 2022. Participation 1,04 €/habitant (commune d'Ingrandes-Le Fresne sur Loire)	2 772 €
Pôle ligérien les Moncellières (Ingrandes-Le Fresne)	Soutien pour un spectacle intergénérationnel par une Compagnie, à destination des résidents, dans le cadre de la journée des aidants.	500 €
CULTURE		
Les Amis de l'orgue (St-Mars-la-Jaille)	Présentation d'un conte culturel à 2 écoles de Vallons-de-l'Erdre (n'ayant pas participé aux concerts pédagogiques 2021). (15/12 à St-Mars)	240 €

- autorise Monsieur le Président à signer tout document se rapportant à la présente délibération.

MAISON DES ADOLESCENTS DE LOIRE-ATLANTIQUE (MDA-44) : APPROBATION DE LA CONVENTION ET ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION

Dans le cadre de sa politique en matière de prévention, la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis a souhaité soutenir la Maison des Adolescents de Loire-Atlantique (MDA-44). Une convention est en place depuis 2016 et est arrivée à échéance le 31 décembre 2021. Une nouvelle convention de 3 ans doit donc être mise en place pour la période 2022-2024.

La Maison Départementale des Adolescents a pour objectifs d'apporter une réponse de santé, et plus largement de prendre soin et d'accompagner des adolescents, en leur offrant les prestations les mieux adaptées à leurs besoins et leurs attentes, de fournir aux adolescents des informations, des conseils, une aide au développement d'un projet de vie, de favoriser l'accueil en continu par les divers professionnels, de garantir la continuité et la cohérence de l'accompagnement, de constituer un pôle ressource pour l'ensemble des acteurs concernés par l'adolescence, en s'appuyant sur le réseau déjà existant.

Créée sous la forme d'un Groupement d'Intérêt Public, la MDA de Loire-Atlantique a pour missions :

- de recevoir les adolescents et/ou les familles sur des problématiques psychologiques, des questions d'orientations scolaires et sociales, et de l'accompagnement vers des prises en charges extérieures,
- de fédérer, animer et former le réseau des professionnels de l'adolescence du département,
- d'être un centre de ressource et d'informations pour tous et un centre de recherche épidémiologique.

La MDA intervient sur l'ensemble du département et se compose de 4 antennes, permettant une proximité territoriale. La COMPA se situe dans l'antenne Nord du dispositif (partie Nord-Ouest du département) et dispose de deux lieux de permanence : Ancenis et Riaillé.

Pour l'année 2021, à l'échelle du Pays d'Ancenis, il y a eu 492 entretiens réalisés sur Ancenis et 28 à Riaillé, ce qui représente le suivi de 520 jeunes, soit 33% du total de l'antenne Nord.

La participation annuelle de la COMPA pour l'année 2022 s'élève à 21 618 €, correspondant à 0,31 € par habitant.

VU l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales aux termes duquel le Président et le Bureau peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant.

VU l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1999 autorisant la transformation du District du Pays d'Ancenis en Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

VU les arrêtés préfectoraux du 11 avril 2001, 11 avril 2006, 11 août 2008, 14 juin 2012, 5 novembre 2012, 22 mai 2014, 25 mai 2016, 27 décembre 2016, 26 décembre 2017 et 16 août 2021 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

VU la délibération du 10 septembre 2020 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis portant délégation au Bureau d'une partie de ses attributions pour la durée du mandat.

CONSIDERANT l'avis de la Commission Animation-Solidarités du 26 septembre 2022.

Rémy ORHON précise que la commune met à disposition gratuitement un local à la MDA. Il constate qu'il y a de plus en plus de demandes d'interventions et d'accompagnement sur le Pays d'Ancenis. Il pourrait y avoir de ce fait des permanences supplémentaires pour répondre à ce besoin.

Après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire, à l'unanimité :

- **approuve la convention, transmis avec l'ordre du jour, liant la COMPA et la Maison des Adolescents de Loire-Atlantique, pour la période 2022/2024,**
- **approuve le versement d'une subvention d'un montant de 21 618 € pour l'année 2022 pour la MDA,**
- **autorise Monsieur le Président à signer la convention ainsi que tout document se rapportant à la présente délibération.**

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ZONES D'ACTIVITES ET IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Monsieur Jean-Pierre BELLEIL expose :

ZONE D'ACTIVITES DES MERCERIES (VAIR-SUR-LOIRE) : VENTE A LA SOCIETE FLAVA GROUPE

En préambule, Monsieur le Président rappelle les éléments de contexte de la vente des terrains situés sur la zone d'activités des Merceries à la société Flava Groupe.

La société Flava Groupe (propriétaire de la SASP Football Club de Nantes) projette d'implanter le nouveau lieu de vie du FC Nantes sur la ZA des Merceries à Vair-sur-Loire.

Ce site, regroupant toutes les composantes du club sur un site unique serait dédié à la performance sportive, l'administration du club au quotidien, la formation des jeunes footballeurs, l'éducation, l'hébergement, la restauration, l'accueil de compétitions (catégorie jeunes et/ou féminines) et des partenaires commerciaux.

Les espaces composant le lieu de vie du club sont les suivants :

- des espaces extérieurs, incluant notamment:
 - o des terrains d'entraînement
 - o un terrain d'honneur avec une tribune
 - o des aires de pratique sportive
 - o des zones de stationnement
 - o des espaces paysagers.
- des espaces bâtis, incluant notamment:
 - o des bureaux et les espaces associés (accueil, restauration, salles de réunions, auditorium, merchandising...)
 - o des espaces éducation et formation (salles de classes, salles vidéo, informatique...)
 - o des espaces d'hébergements de différentes catégories (joueurs professionnels, joueurs en formation, partenaires du club, entreprises...);
 - o des espaces à vocation sportive (vestiaires, espace détente, médical, stockage, accueil des médias, zone interviews ...).

Ainsi la société Flava Groupe souhaite acquérir les terrains situés sur la ZA des Merceries d'une surface de 350 000 m² environ.

Ces terrains situés sur la zone des Merceries, propriété de la COMPA ne font aujourd'hui l'objet d'aucun projet particulier. En effet, il est apparu, au regard des coûts de viabilisation de ces terrains, que toutes les hypothèses de commercialisation en lots présentaient de fortes contraintes.

L'intérêt de Flava Groupe pour ces parcelles est donc une opportunité pour la communauté de communes tant en termes de gestion de son patrimoine qu'au regard du projet et de ses retombées économiques.

En effet, outre les personnels du site et les sportifs qui participeront au développement et au dynamisme local en matière de commerces et de services, la construction et le fonctionnement du lieu de vie seront les facteurs de créations d'emplois directs et indirects sur le territoire.

Enfin, le profil des nouveaux emplois (tertiaire/loisir/sport) est complémentaire et non concurrent de ceux préexistants sur le territoire (industriel/artisanal), ce qui a son importance dans un territoire marqué par un taux de chômage inférieur à 5%.

Il a donc été convenu avec la société Flava Groupe l'acquisition des terrains situés sur la ZA des Merceries d'une surface de 350 000 m² environ au prix forfaitaire 2 010 000 € HT. Cette somme correspond aux frais engagés (achat terrains et maisons, études diverses, diagnostic archéologique) et à engager (futur rond-point d'accès...) par la COMPA sur cette Zone d'Activités.

Ce projet a été soumis au vote du Bureau communautaire au cours de sa séance du 9 novembre 2021.

Les délibérations afférentes ont été transmises en Préfecture le jour même.

Après un échange sur ces délibérations entre les services de l'Etat et la COMPA, le préfet déférait au Tribunal Administratif de Nantes la délibération du bureau communautaire.

Les services de l'Etat soulevaient notamment l'incompétence du bureau communautaire et la validité du prix de cession.

La compétence du Bureau communautaire a été confirmée au regard des délégations consenties par le conseil communautaire en début de mandature et au vu de la jurisprudence qui admet cette possibilité.

S'agissant du prix de cession, un nouvel avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat a été demandé.

L'avis du 31 août 2022 de la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur la valeur vénale des terrains est de 1 860 000 € HT. Cet avis précise que cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 674 000 € HT ; le prix convenu entre les parties à savoir 2 010 000 € HT entre dans la fourchette d'estimation et peut donc être accepté.

Les conditions de la vente convenues avec Flava Groupe peuvent donc être sécurisées étant précisé que :

- les opérations cadastrales sont en cours et sont susceptibles de modifier à la marge les surfaces vendues,
- les fouilles archéologiques sont à la charge de l'acheteur.

C'est dans ce contexte qu'il est proposé au Bureau communautaire de délibérer à nouveau sur le projet de cession afin de sécuriser le projet objet de la délibération du 9 novembre 2021.

Comme convenu initialement, les conditions suspensives suivantes figureront dans l'acte de vente à la demande de l'acheteur :

- Etude des sols ne révélant pas de pollution des sols
- Obtention des autorisations environnementales
- Obtention des autorisations administratives définitives.

Comme convenu initialement, les clauses suivantes figureront dans l'acte de vente à la demande du vendeur :

- Clause de destination du bien vendu (exclusivement destiné au lieu de vie du FCN)
- Clause d'interdiction de revente du terrain nu à un tiers (pour éviter tout risque de spéculation financière)
- Clause du rachat du terrain au prix de vente par le vendeur en cas de non réalisation de l'opération
- Clause de délai de construction
- Clause d'information et de consultation (obligation de consultation de la COMPA et de la commune sur l'aménagement du site, sur la dénomination...)
- Clause de rétrocession, si besoin, d'une bande de 10 mètres le long de la RD 723.

- VU l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1999 autorisant la transformation du District du Pays d'Ancenis en Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU les arrêtés préfectoraux du 11 avril 2001, 11 avril 2006, 11 août 2008, 14 juin 2012, 5 novembre 2012, 22 mai 2014, 25 mai 2016, 27 décembre 2016, 26 décembre 2017 et 16 août 2021 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.
- VU l'article L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales aux termes duquel le Président et le Bureau peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant.
- VU l'article L 3211-14 du Code Général de la propriété des personnes publiques concernant la cession des immeubles des collectivités locales et de leurs groupements.
- VU la délibération du 10 septembre 2020 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis portant délégation au Bureau d'une partie de ses attributions pour la durée du mandat.
- VU la délibération du Bureau communautaire n° 150B20211109 du 9 novembre 2021.

CONSIDERANT l'avis de la DIE en date du 31 août 2022 (1 860 000 € HT assorti d'une marge d'appréciation de 10 %).

Après la présentation du projet de délibération par Jean-Pierre BELLEIL, Monsieur le Président ouvre le débat.

Christine BLANCHET indique qu'elle votera contre l'adoption de cette délibération. Elle considère que si le Bureau communautaire est juridiquement compétent pour décider de la cession de terrains, le conseil communautaire a toute la légitimité politique pour débattre d'un tel projet. Par ailleurs, elle estime que le sujet de fond est l'équilibre des aménagements des zones d'activités, dans le contexte de la démarche « zéro artificialisation nette » (ZAN). Enfin, la rapidité d'aménagement de la zone des Merceries interroge au regard des difficultés d'aménagement ou d'extension d'autres zones saturées ou sous tension. Le manque de perspectives de développement a en effet amené certains chefs d'entreprise à envisager un départ des zones d'activités de Loireauxence.

A la lumière du stress hydrique vécu cet été, Mireille LOIRAT s'interroge sur les conséquences de la réalisation du projet du FC Nantes. L'entretien de dix terrains de football suppose une consommation d'eau qui lui paraît excessive. Elle estime que ce projet ne sert pas la diversité écologique et est contraire aux grands enjeux environnementaux. Elle souhaiterait que l'on ménage les espaces naturels au lieu de les aménager.

Rémy ORHON indique qu'il n'a pas changé d'avis sur ce projet depuis un an. La pertinence de ce projet prend une acuité nouvelle avec les menaces qui ont pesé sur la ressource en eau pendant la période estivale. Il estime que le projet du FC Nantes n'est pas compatible avec les enjeux de la transition écologique.

Sur la question du prix de vente, il s'interroge sur la réalité du coût prévisionnel du rond-point (500 000 €) compte tenu de la forte augmentation des prix ces derniers mois. Il suggère de vendre les terrains en intégrant le coût du rond-point dans le prix de vente.

Monsieur le Président indique qu'il n'a pas eu connaissance de départs d'entreprises de zones d'activités à Loireauxence ; il précise également que les terrains de la zone d'activités des Merceries ne sont pas viabilisés.

Il informe les membres du Bureau qu'une réunion réunissant le Sous-Préfet et la DDTM est organisée mercredi 12 octobre pour faire le point sur les difficultés rencontrées par les entreprises sur les zones communautaires. Il indique que les porteurs de projets, comme la COMPA, se heurtent souvent aux complexités administrative et environnementale des démarches préalables.

Concernant la ressource en eau, Monsieur le Président note que les conséquences seront les mêmes que ce projet se réalise à Nantes ou sur le Pays d'Ancenis.

Par ailleurs, en termes de respect de la démarche ZAN, il rappelle que la consommation d'espace et l'artificialisation sont deux choses distinctes.

Enfin, sur la question du coût de la réalisation d'un rond-point, Monsieur le Président précise que le montant est cohérent avec les consultations en cours.

Christine BLANCHET explique que la mairie de Loireauxence a vendu certains de ses terrains pour permettre à une entreprise de rester sur la commune devant l'absence disponibilité foncière.

Jean-Pierre BELLEIL répond que la société en question n'a jamais pris contact avec la COMPA ; il était donc difficile d'apporter une réponse quelconque. Sur la commune de Loireauxence, il rappelle que les études de viabilisation ont été lancées pour la zone d'activités du Point du Jour. Par ailleurs, concernant d'autres projets, une réponse est attendue de la part de la mairie sur la procédure d'expropriation. D'une manière générale, les services de la COMPA restent les interlocuteurs privilégiés du fait de la compétence en termes d'aménagements des zones économiques.

Dans un autre registre, Rémy ORHON évoque une très forte tension sur le foncier. Il reçoit régulièrement des porteurs de projets économiques et les oriente vers la COMPA sur ces sujets. Il estime que les maires sont légitimes pour échanger avec eux, bien que cette compétence relève des attributions de la COMPA.

Par ailleurs, il attire l'attention des membres du Bureau sur les conséquences du projet qui va créer une tension supplémentaire en termes de masse d'eau pouvant devenir conflictuelle entre les différents usages (habitat, industrie, agriculture). Dans le registre de l'artificialisation des sols, il s'interroge sur la valeur ajoutée des espaces verts du projet qui ne participent pas au développement de la biodiversité. Enfin, concernant le prix de vente des terrains, Rémy ORHON ajoute que la COMPA dispose de moyens financiers plus limités que ceux de Flava Groupe. Il se questionne l'intérêt de donner suite aux exigences de la Fédération Française de Football qui lui semblent déconnectées des enjeux environnementaux, sociaux et économiques.

En réponse à Rémy ORHON, Monsieur le Président indique que les surfaces à prendre en compte dans la démarche ZAN sont déterminées par la loi et seront précisées dans les circulaires d'application à venir.

Eric LUCAS considère que l'enjeu principal sur l'eau concerne le débit de la Loire ; il rappelle que le plus gros consommateur d'eau de Loire-Atlantique est la Société LAITA sur la zone d'activités de l'Hermitage.

En complément des développements précédents, Monsieur le Président confirme la capacité juridique du Bureau Communautaire pour décider de la cession des terrains et rappelle que ce dossier a été présenté et expliqué lors d'une séance plénière du conseil communautaire . A titre d'illustration, la majorité des EPCI de Loire Atlantique a mis en place des délégations de pouvoirs au Bureau ou au président et ce, afin de fluidifier les procédures.

Christine BLANCHET estime cependant qu'au-delà des règles juridiques, l'aspect politique reste déterminant. Il lui paraissait souhaitable d'avoir débat élargi à l'ensemble de conseillers communautaires sur ce projet.

Mireille LOIRAT partage l'avis de Christine BLANCHET, le conseil communautaire est à même de s'emparer de sujets à enjeux et de débattre pour se faire l'écho des préoccupations des habitants.

En conclusion, Monsieur le Président rappelle si le projet n'aboutissait pas, les terrains reviendraient à la COMPA conformément aux clauses figurant dans la délibération.

Après avoir recueilli les remarques et les observations des membres du Bureau, le président soumet la délibération au vote.

Après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire, par 13 POUR, 4 CONTRE (C BLANCHET, P JOURDON, M LOIRAT, R ORHON) et 1 ABSTENTION (JY PLOTEAU) :

- **confirme le projet et de décider de la vente des terrains situés Zone d'Activités des Merceries à Vair-sur-Loire d'une surface de 350 000 m² environ correspondant aux parcelles M 574, M 575, M 576, M 578, M 623, M 625, M 642, M 761, M 762, M 763, M 764, M 765, M 766, M 768, M 769, M 770, M 771, M 777, M 779, M 781, M 783, YB 185, YB 199, YB 014, YB 190, YB 105 au prix forfaitaire de 2 010 000 € HT, au profit de la société Flava Groupe ou toute autre personne la représentant dans le cadre de cette vente,**
- **décide, que le coût des fouilles archéologiques soit mis à la charge de l'acheteur,**
- **autorise Monsieur le Président à signer l'acte de vente selon les modalités précédemment décrites au profit de la société Flava Groupe ou toute autre personne la représentant dans le cadre de cette vente,**
- **décide de retirer par voie de conséquence la délibération n° 150B20211109 du 9 novembre 2021 en tant qu'elle décidait de la vente des parcelles M 574, M 575, M 576, M 578, M 623, M 625, M 642, M 761, M 762, M 763, M 764, M 765, M 766, M 768, M 769, M 770, M 771, M 777, M 779, M 781, M 783, YB 185, YB 199, YB 014, YB 190, YB 105 et qu'elle mettait à la charge de l'acheteur le coût des fouilles archéologiques.**

Le régime de la taxe à la valeur ajoutée est applicable de droit pour cette vente et la COMPA en est le redevable légal.

**PARCELLES YB 209, YB 210 ET YB 213 (EX TERRAINS LE GUILCHER) – VAIR-SUR-LOIRE :
VENTE À LA SOCIÉTÉ FLAVA GROUPE**

La société Flava Groupe (propriétaire de la SASP Football Club de Nantes) projette d'implanter le nouveau lieu de vie du FC Nantes sur la ZA des Merceries à Vair-sur-Loire.

Ce site, regroupant toutes les composantes du club sur un site unique serait dédié à la performance sportive, l'administration du club au quotidien, la formation des jeunes footballeurs, l'éducation, l'hébergement, la restauration, l'accueil de compétitions (catégorie jeunes et/ou féminines) et des partenaires commerciaux.

Les espaces composant le lieu de vie du club sont les suivants :

- des espaces extérieurs, incluant notamment:

- o des terrains d'entraînement
- o un terrain d'honneur avec une tribune
- o des aires de pratique sportive
- o des zones de stationnement
- o des espaces paysagers.

- des espaces bâtis, incluant notamment:

- o des bureaux et les espaces associés (accueil, restauration, salles de réunions, auditorium, merchandising...)
- o des espaces éducation et formation (salles de classes, salles vidéo, informatique...)
- o des espaces d'hébergements de différentes catégories (joueurs professionnels, joueurs en formation, partenaires du club, entreprises...);
- o des espaces à vocation sportive (vestiaires, espace détente, médical, stockage, accueil des médias, zone interviews ...).

En complément des terrains prévus pour l'implantation du nouveau lieu de vie du FC NANTES dans la zone d'activités des Merceries à Vair sur Loire, la Société Flava Groupe souhaite disposer d'une surface supplémentaire, espace tampon entre la zone d'activités et la zone habitée.

Ainsi, la Société Flava Groupe souhaite acquérir les parcelles YB 209 (11 423 m²), YB 210 (3 498 m²) et YB 213 (11 717 m²) représentant une surface totale de 26 638 m².

Ces parcelles ont été acquises aux époux Le Guilcher par la COMPA par acte authentique du 28 mars 2022 à la suite de la délibération du Bureau communautaire au cours de sa séance du 9 novembre 2021.

Classés en zone N du PLU, ces terrains sont proposés à la vente selon au prix de leur achat, à savoir 3,50 € HT le m².

Comme rappelé dans la délibération précédente, pour les parcelles situées sur la zone d'activités des Merceries, les délibérations afférentes ont été déférées par le Préfet au Tribunal Administratif de Nantes. Les services de l'Etat soulevaient notamment l'incompétence du bureau communautaire, l'absence d'avis sur la cession et critiquaient que les opérations d'acquisition et de cession des parcelles Le Guilcher aient été faites au cours de la même séance.

La compétence du Bureau communautaire a été confirmée au regard des délégations consenties par le conseil communautaire en début de mandature et au vu de la jurisprudence qui admet cette possibilité

S'agissant du prix de cession, un nouvel avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat a été demandé.

L'avis du 31 août 2022 de la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur la valeur vénale des terrains est de 3,50 € le m².

Comme convenu initialement, les conditions suspensives suivantes figureront dans l'acte de vente à la demande de l'acheteur :

- Etude des sols ne révélant pas de pollution des sols
- Obtention des autorisations environnementales
- Obtention des autorisations administratives définitives.

Comme convenu initialement, les clauses suivantes figureront dans l'acte de vente à la demande du vendeur :

- Clause de destination du bien vendu (exclusivement destiné au lieu de vie du FCN)
- Clause d'interdiction de revente du terrain nu à un tiers (pour éviter tout risque de spéculation financière)
- Clause du rachat du terrain au prix de vente par le vendeur en cas de non réalisation de l'opération
- Clause de délai de construction
- Clause d'information et de consultation (obligation de consultation de la COMPA et de la commune sur l'aménagement du site, sur la dénomination...)
- Clause de rétrocession, si besoin, d'une bande de 10 mètres le long de la RD 723.

VU l'arrêté préfectoral du 16 décembre 1999 autorisant la transformation du District du Pays d'Ancenis en Communauté de Communes du Pays d'Ancenis et approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

VU les arrêtés préfectoraux du 11 avril 2001, 11 avril 2006, 11 août 2008, 14 juin 2012, 5 novembre 2012, 22 mai 2014, 25 mai 2016, 27 décembre 2016, 26 décembre 2017 et 16 août 2021 complétant et modifiant les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis.

VU les articles L 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales aux termes duquel le Président et le Bureau peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant.

VU l'article L 3211-14 du Code Général de la propriété des personnes publiques concernant la cession des immeubles des collectivités locales et de leurs groupements.

VU la délibération du 10 septembre 2020 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis portant délégation au Bureau d'une partie de ses attributions pour la durée du mandat.

VU la délibération du Bureau communautaire n° 148B20211109 du 9 novembre 2021 portant l'acquisition des parcelles « Le Guilcher » d'une surface totale de 25 000 m² au prix de 3,5 €/m².

VU la délibération du Bureau communautaire n° 150B20211109 du 9 novembre 2021.

VU l'acte du 28 mars 2022 par lequel les époux LE GUILCHER ont vendu à la COMPA les parcelles YB 209/ YB210/ YB213.

CONSIDERANT l'avis de la DIE en date du 31 août 2022 (3,50 €/m²).

Après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire, par 13 POUR, 4 CONTRE (C BLANCHET, P JOURDON, M LOIRAT, R ORHON) et 1 ABSTENTION (JY PLOTEAU) :

- **confirme le projet et de décider la vente des parcelles YB 209 (11 423 m²), YB 210 (3 498 m²) et YB 213 (11 717 m²) à Vair sur Loire et représentant une surface totale de 26 638 m², au prix de 3,50 € HT le m², au profit de la Société Flava Groupe ou de toute autre personne la représentant dans le cadre de cette vente,**
- **autorise Monsieur le Président à signer l'acte de vente au profit de la Société Flava Groupe ou de toute autre personne la représentant dans le cadre de cette vente selon les modalités précédemment décrites,**
- **décide de retirer par voie de conséquence la délibération n° 150B20221109 du 9 novembre 2021 en tant qu'elle décidait de la vente des parcelles YB 209 (11 423 m²), YB 210 (3 498 m²) et YB 213 (11 717 m²).**

Le Régime de la taxe à la valeur ajoutée est applicable de droit sur cette vente et la COMPA en est le redevable légal.

Aucun sujet ne restant inscrit à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h15.

Le Secrétaire de séance

Jean-Pierre BELLEIL



Le Président

Maurice PERRION

