

95

Commission permanente

Séance du 28 août 2023



Rapporteur : M. MARTIN

48186

41 - Finances, moyens des services, citoyenneté

Mise en vente de l'ancienne usine d'émulsion de la Selle-en-Luitré

Le lundi 28 août 2023 à 14h20, les membres du Conseil départemental, régulièrement convoqués par M. CHENUT, Président, se sont réunis dans les locaux de l'Assemblée départementale, sous sa présidence.

Au moment du vote de la présente délibération,

Etaient présents : Mme ABADIE, Mme BIARD, M. BOHANNE, M. BOURGEOUX, Mme BOUTON, Mme BRUN, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, Mme FÉRET, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MESTRIES, Mme MOTEL, M. PAUTREL, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

Absents et pouvoirs :

Mme BILLARD (pouvoir donné à Mme ROUSSET), M. BRETEAU (pouvoir donné à Mme FÉRET), Mme COURTIGNÉ (pouvoir donné à M. LE GUENNEC), M. DELAUNAY (pouvoir donné à Mme SALIOT), Mme MERCIER (pouvoir donné à M. HOUILLOT), M. MORAZIN (pouvoir donné à Mme MOTEL), Mme MORICE (pouvoir donné à M. SORIEUX), Mme ROCHE (pouvoir donné à Mme ABADIE), M. SALMON (pouvoir donné à M. LE MOAL)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 17h00.

La Commission permanente

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 3211-2 et 3213-2 ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 1^{er} juillet 2021 portant délégation de pouvoirs à la Commission permanente ;

Vu les délibérations du Conseil départemental en date des 18 novembre 2018 et 30 mars 2020 ;

Exposé :

Le Département a cessé d'exploiter, en janvier 2017, une usine d'émulsion de bitumes située 15 rue Alfred Sauvy à la Selle-en-Luitré, dans la zone industrielle de l'Aumallerie (parcelle cadastrale ZA 409 d'une contenance d'environ 10 943 m²). Cette usine est placée sous le régime de l'autorisation des installations classées pour la protection de l'environnement.

A cette date, une recherche d'acquéreurs a été menée auprès d'entreprises exerçant cette même activité, sans succès. Aussi, pour permettre la vente de ce site pour une autre activité, une procédure de cessation d'activité a dû être engagée auprès des services de l'Etat. Dans le cadre de cette procédure, le Département a dû réaliser en 2019 un plan de gestion basé sur des analyses des risques sanitaires et un diagnostic de l'état des milieux, complétés en 2021 par des diagnostics sur les sols et les eaux souterraines.

Compte-tenu de ces différents diagnostics, il a été acté que ce site devait être vendu avec une restriction d'usage : il ne pourra être affecté qu'à une activité industrielle, sans création de sous-sol.

Ces diagnostics ont également révélé que l'usine avait été construite sur une ancienne décharge : les services de l'État ont alors demandé au Département de dépolluer le site, ce qui a été fait récemment, par la méthode dite de confinement (pose d'une géomembrane sur la zone polluée, puis recouvrement par de la terre végétale). Aujourd'hui les travaux de confinement sont terminés : les services de l'État doivent dorénavant constater leur bonne réalisation. Suite à ce constat, un arrêté sera adressé par le Préfet, qui officialisera la cessation d'activité et l'usage futur du site à un seul usage industriel.

Par ailleurs, le Département, toujours dans le cadre de la dépollution du site, s'était engagé auprès des services de l'État à dépolluer l'ensemble des cuves. Pour des raisons économiques, le choix a été fait de les démanteler : un marché est en cours et ces travaux doivent être réalisés après l'été.

Compte tenu de la localisation de la pollution constatée, une partie de la parcelle voisine, cadastrée ZA 410, appartenant au Département, a également dû être confinée, ce qui ne permet plus sa mobilisation par le centre d'exploitation des routes qui jouxte l'usine, qui utilisait cette parcelle pour y stocker des matériaux. Il est donc proposé de l'intégrer au périmètre de la vente. Un bornage du site regroupant les parcelles ZA 409 et 410 a été sollicité.

Compte-tenu de la dépollution du site assurée par le Département, et sous réserve de l'obtention de l'arrêté du Préfet qui prononcera la cessation d'activité, la mise en vente peut être réactivée, sous la forme d'une vente notariale interactive.

Une vente notariale interactive est une vente publique se déroulant sur une salle des ventes interactive, et à laquelle ne peuvent participer que des candidats ayant reçu un agrément de la part du notaire (après présentation d'une pièce d'identité et engagement écrit d'adhésion aux conditions de la vente). Lorsque la vente démarre, chaque candidat a un délai de 24 h pour faire une offre d'achat en ligne. Le vendeur et chaque acquéreur assistent en direct à l'émission des offres successives, assurant ainsi une transparence et créant une certaine émulation. A noter qu'il ne s'agit pas d'une vente aux enchères dans la mesure où le vendeur n'est pas tenu par l'offre du dernier enchérisseur.

Cette forme de vente suppose de conférer au notaire un mandat de vente pour une durée d'environ 8 semaines, le temps de faire la mise en ligne des informations et d'organiser les visites avec les éventuels acquéreur avant le jour de la vente.

Conformément aux dispositions de l'article L. 3213-2 du code général des collectivités territoriales, un avis du Pôle d'évaluation domaniale a été sollicité. Celui-ci a estimé la valeur vénale du bien, en date du 26 juin 2023 à 190 000 €, avec une marge d'appréciation de 10 %.

Afin d'être attractif, il est proposé de fixer une mise à prix de 171 000 € net vendeur (soit l'avis du Pôle d'évaluation domaniale diminué de la marge de 10 %), auxquels s'ajoutent les frais de négociation, de publicité et d'organisation de la vente à la charge de l'acquéreur (8 161 €). Au total, la première mise à prix pour les acquéreurs sera ainsi de 179 161 €.

Si la vente n'aboutissait pas, le Département aura à sa charge un montant de 238,80 €.

La vente notariale interactive ainsi que la cession, seront confiées à Maître Deshayes, notaire à Rennes au sein de l'office notarial Dyadeis Notaires.

Décide :

- de constater la désaffectation de l'actuelle parcelle ZA 410 d'une contenance de 996 m², de prononcer son déclassement et de l'intégrer au périmètre de la vente ;

- d'approuver la cession sous la forme de vente notariale interactive de l'ancienne usine d'émulsion de la Selle-en-Luitré sise sur les actuelles parcelles ZA 409 et ZA 410 à la Selle-en-Luitré, avec une mise à prix à 171 000 € net vendeur;

- d'autoriser le Président ou son représentant à signer le mandat exclusif de recherche d'acquéreur par le notaire, le compromis de vente, l'acte authentique et tout document se rapportant à cette cession sous la forme de vente notariale interactive.

Vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstentions : 0

En conséquence, la délibération est **adoptée à l'unanimité.**

Transmis en Préfecture le : 30 août 2023

ID : CP20231684

Pour extrait conforme