

PUBLIE LE 07/04/2025



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2025_026

OBJET : Zones d'activité économiques du Cotentin – Révision du tarif des terrains d'activité restant à commercialiser

Exposé

Les tarifs d'acquisition des terrains des zones économiques communautaires pratiqués dans le Cotentin sont globalement très en deçà des prix du marché et demeurent ceux votés par les anciens EPCI, communes, syndicat mixte qui les ont portés avant la reprise de la commercialisation par Le Cotentin au 1er janvier 2017. Ils avaient été déterminés en fonction du contexte législatif, réglementaire et surtout économique du moment. En effet, la pratique de prix nettement plus bas que celui du marché est une stratégie en vue de redonner un dynamisme économique à un territoire, d'attirer des entreprises, faciliter leurs investissements.

Aujourd'hui, ce n'est plus le cas pour Le Cotentin. Les prix pratiqués actuellement ne sont donc plus cohérents avec l'offre du territoire et son attractivité. Surtout, ils présentent le risque d'un déficit important du budget annexe, qui sera déterminé à sa clôture, lorsque l'ensemble des terrains seront commercialisés. C'est pourquoi s'agissant des deux dernières opérations d'aménagement portées directement par Le Cotentin, le tarif des lots d'activité a été voté à l'équilibre sans intervention à prévoir du budget principal. Ainsi, le tarif de la ZAE de la Grande Fontaine à MARTINVAST est établi à 28 €/m² et 35 €/m² et celui de l'extension de la zone des Fourches à Cherbourg-en-Cotentin à 61 €/m². Ces tarifs ne sont pas un frein à l'accueil des projets.

Aussi, vu ces éléments, vu le rythme de commercialisation des terrains, des dynamiques économiques actuelles, de la rareté croissante de foncier économique, mais aussi des coûts d'entretien et de requalification des zones, il apparaît nécessaire de réviser l'ensemble du prix des terrains et de reconsidérer leur valeur. Pour information, les tarifs pratiqués dans des territoires dynamiques comme Caen, Le Havre ou encore Evreux, tournent autour de 50-60 euros du m².

Vous pouvez trouver en annexe, un état des ZAE en cours de commercialisation, des surfaces restant à commercialiser, du tarif actuel et la proposition des nouveaux tarifs. Ces nouveaux tarifs apparaissent en concordance avec les réalités du territoire et le marché du foncier économique actuel sans être un obstacle à l'attractivité du Cotentin. Ils présentent, par ailleurs, l'avantage de viser un équilibre des budgets des ZAE concernées.

En cas d'accord de votre part, ces tarifs seront soumis au service du Domaine à l'occasion de la vente des lots d'activité conformément à la réglementation en vigueur.

Enfin, ces prix ainsi revus s'entendent terrain entièrement viabilisé et borné par géomètre-expert. A ce prix seront à la charge exclusive de l'acquéreur la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et les frais inhérents à la vente.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 172 - Contre : 1 - Abstentions : 7) pour :

- **Fixer** le montant du prix des lots d'activité restant à aliéner conformément aux montants proposés à l'annexe jointe, étant entendu que ces prix seront soumis à l'avis du Domaine à l'occasion de la vente des lots d'activité conformément à la réglementation en vigueur,
- **Autoriser** la Présidente ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LA PRESIDENTE,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

Christèle CASTELEIN

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :

Budget Annexe 11 - Bilan et proposition de nouvelle tarification

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU**27 MARS 2025**

Date d'envoi de la convocation : le 20/03/2025

Nombre de membres : 192
Nombre de présents : 165
Nombre de votants : 180
A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : LEMONNIER Hubert

L'an deux mille vingt cinq, le jeudi 27 mars, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h45 sous la présidence de Christèle CASTELEIN.

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BOTTA Francis, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, FAGNEN Sébastien, FAUDEMÉR Christian, FIDELIN Benoît, LÉCONTE Stéphane suppléant de FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, GANCEL Daniel, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAUCHECORNE Dominique, HAYÉ Laurent (jusqu'à 21h27), HEBERT Dominique, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, ENQUEBECQ Eliane suppléante de HURLLOT Juliette, JOUANNEAULT Tony, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, MAUNOURY Jean-Luc suppléant de LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOINE Morgan (à partir de 19h32), LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry (jusqu'à 20h55), LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LÉCONTE Marcel suppléant de LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-

Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIQUOT Jean-Louis, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TINCELIN Christiane, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILDIER Sandrine, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations :

BERNARD Christian à LE POITTEVIN Lydie, BOUSSELMAME Nouredine à LEFRANC Bertrand, BRANTONNE Pascal à PECORARO Yvonne, BRISSET Franck à LEBLOND Auguste, DUBOST Nathalie à DIGARD Antoine, DUCOURET Chantal à MEDERNACH Françoise, DUVAL Karine à FAGNEN Sébastien, FRANCOISE Bruno à HEBERT Karine, GASNIER Philippe à GUILLEMETTE Nathalie, HAYE Laurent à FIDELIN Benoît (à partir de 21h27) HERY Sophie à TARIN Sandrine, JEANNE Dominique à ASSELINE Etienne, LEMOIGNE Sophie à HUREL Karine, LEMOINE Morgan à LEQUILBEC Frédéric (jusqu'à 19h32), LEMONNIER Thierry à HAMON Myriam (à partir de 20h55), PLAINEAU Nadège à GRUNEWALD Martine, VARENNE Valérie à PERRIER Didier.

Absents/Excusés :

BALDACCI Nathalie, BLESTEL Gérard, BROQUAIRE Guy, BROQUET Patrick, CAUVIN Jean-Louis, FALAIZE Marie-Hélène, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LE PETIT Philippe, LECHEVALIER Isabelle, LEPLEY Bruno, PIC Anna, SIMON François.

BUDGET ANNEXE 11 - Bilan et proposition de nouvelle tarification

BILAN				
ZAE	Surface restant à commercialiser (en m ²)	Prix pratiqué à ce jour	Prix proposé	OBSERVATIONS
BELLE JARDINIÈRE II - CEC	1 308	13,50	45,00	Un terrain reste à commercialiser
EXTENSION DES FOURCHES - CEC	26 567	61,00	61,00	Projet d'aménagement terminé. Plan de financement est réalisé à l'équilibre: coût de revient = tarif du terrain
BOIS DE LA COUDRE -VALOGNES	16 086	18,00	30,00	3 terrains font l'objet d'une promesse unilatérale de vente en cours - 1 terrain reste à commercialiser avec un surcoût des prestations réalisées et restant à réaliser depuis la délibération du conseil communautaire du 28 juin 2022
BRETONNERIE - VALOGNES	11 494	16,00	45,00	Sont à prendre en compte des travaux de finition qui restent à réaliser et ont été chiffrés dans le cadre du projet Armanville 2
LA GALANDERIE - SOTTEVAST	19 289	17,00	30,00	Bilan réalisé selon une évaluation des dépenses futures (frais de rachat des terrains à la commune, frais de géomètre,...)
L'ABBAYE - ST SAUVEUR-LE-VICOMTE	25 661		30,00	Reste des aménagements à réaliser avec l'objectif est qu'ils soient faits en respectant l'enveloppe financière ainsi dégagée avec la pratique des nouveaux tarifs
LE COIGNET - SIDEVILLE	0			PUV en cours sur dernier terrain restant à commercialiser
LA GRANDE FONTAINE - MARTINVAST	26 052	28,00 / 35,00	28,00 / 35,00	Pas de déficit à prévoir: le coût de revient correspond au tarif actuellement pratiqué, conformément au plan de financement du projet
PONT DES BERNES - ST VAAST-LA-HOUGUE	7 422	18,00	30,00	
JEAN MERMOZ - GONNEVILLE - LE THEIL	12 264	14,50	30,00	1 terrain actuellement sous PUV 14,50 € / m ²

BUDGET PRINCIPAL (ZAC historiquement portées par la CUC) - Bilan et proposition de nouvelle tarification

BILAN				
ZAE	Surface restant à commercialiser (en m ²)	Prix pratiqué au 01/01/25	Prix proposé	OBSERVATIONS
BENECERE - CEC	17 790	13,50	45,00	La pratique de ce nouveau tarif est destiné à couvrir les coûts qu'il reste à prévoir (aménagements à réaliser, frais de rachat à la commune, de géomètre, de viabilisation, stratégie de rachat de terrains non construit,...)
FOURCHES existante- CEC	7 583	36,00	36,00	A la suite des travaux de finition et requalification de cette partie de la zone, il a été convenu avec la commune de faire porter le coût de ces travaux et d'adopter une nouvelle tarification: prix d'achat à la commune = 15,24 € / m ² , prix de cession aux porteurs de projet = 36 € / m ²