



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-cinq, le mercredi 25 juin à 18h00, les membres du conseil communautaire se sont réunis, salle du conseil, au 31 rue de Vire à Les Monts d'Aunay (commune déléguée Aunay – sur - Odon), sous la présidence de Monsieur Gérard LEGUAY président, suite à la convocation adressée le jeudi 19 juin 2025 et affichée ce même jour.

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 50

ÉTAIENT PRESENTS : 30

AYANT PRIS PART A LA DECISION : 34

Étaient présents : Gérard LEGUAY, Geneviève LEBLOND, Pierre SALLIOT, Alain LEGENTIL, Sandra LEMARCHAND, Christophe LE BOULANGER, Michel GENNEVIEVE, Jean- Yves BRECIN, Hélène PAYET, Annick SOLIER, Christine SALMON, Nicolas BARAY, Lydie OLIVE, Dominique MARIE, Nathalie TASSERIT, Yves CHEDEVILLE, Patrick SAINT-LO, Bertrand GOSSET , Marcel PÉTRÉ, Yves PIET, Alain QUEHE, Jean BRIARD, Christian VENGEONS, Jérémie DESGUEE, Jacky GODARD, Michel LEFORESTIER, Stéphanie LEBERRURIER, Bruno DELAMARRE, Micheline GUILLAUME, Jean-Luc ROUSSEL, conseillers communautaires.

Étaient absents excusés ayant donné un pouvoir : Jean-Marie DECLOMESNIL a donné pouvoir à Geneviève LEBLOND, Guillaume DUJARDIN a donné pouvoir à Sandra LEMARCHAND, Martine JOUIN a donné pouvoir à Patrick SAINT-LO, Christian HAURET a donné pouvoir à Stéphanie LEBERRURIER.

Étaient absents excusés : Marie-Josèphe LESENECHAL, Pierre DEWASNE, Edith LANGLOIS Yvonne LE GAC, François REPEL.

Étaient absents : Pascal COTARD, Jean-Paul THOMAS, Sylvie HARIVEL, Johanna RENET, Didier VERGY, Joël LEVERT, Véronique BOUÉ, David PICCAND, Josiane LECUYER, Michel LE MAZIER, Sandrine BRASIL.

Après avoir installé le conseil communautaire, Monsieur le Président procède à l'appel. Le quorum étant atteint, il ouvre la séance.

Monsieur le président annonce préalablement les pouvoirs donnés pour ce conseil et les excusés. Madame Annick SOLIER a été élue à l'unanimité secrétaire de séance.

DELIBERATION 20250625-18 : DEVECO_TOU_EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE DES NOIRES TERRES ACQUISITION DE PARCELLES

Visas et motivations

- Considérant l'attractivité économique de la commune de Villers-Bocage et notamment des zones d'activités dite « Cours aux marchands » et des « Noires-Terres »
- Considérant le besoin en matière de disponibilité foncière sur le territoire de Pré-Bocage Intercom
- Considérant les choix d'orientations pour l'extension des zones d'activités du territoire

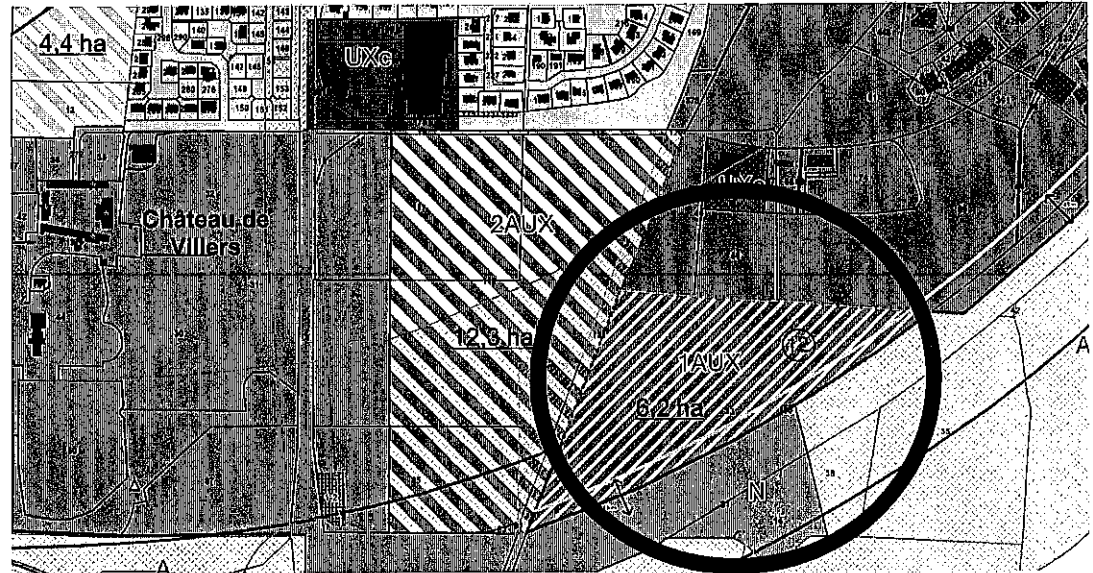
Contexte

La zone d'activités dite des Noires-Terres située sur la commune de Villers-Bocage, fait l'objet, depuis de nombreuses années d'un développement progressif, en lien direct avec la demande de terrain à bâtir. La dernière phase de développement dite « Ilot Nord » est ouverte à la commercialisation depuis 2021, elle est la dernière d'un projet découpé en trois parties distincts composant cette zone :

- Ilot « EST »
- Ilots « SUD »
- Ilot « NORD »

La majorité des lots sont, d'ores et déjà, commercialisés ou promis à la vente.

Le PLUI EST – Secteur 2 prévoit la possibilité d'une extension au sud de la zone d'activités des Noires-Terres, classé 1AUX, ce terrain section AL n°36 d'une surface d'environ 64 124 m² est situé le long de l'autoroute A84.



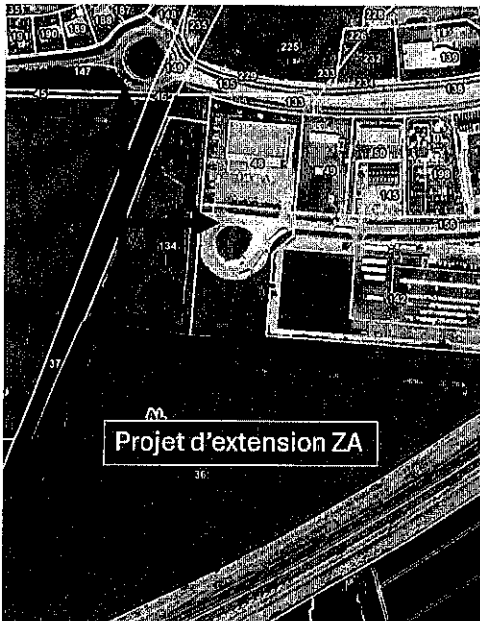
Dans le cadre de sa compétence développement économique, Pré-Bocage intercom doit, à l'avenir, avoir la capacité de proposer des terrains constructibles à la vente afin d'accueillir des activités économiques et de permettre le maintien et la création d'emploi.

Etant donné le délai entre l'acquisition du terrain et la commercialisation des lots pour un tel projet, Pré-Bocage Intercom entrevoit l'acquisition de la parcelle ainsi qu'une emprise de terrain nécessaire à la création d'une voie d'accès, dont la forme et la surface reste à déterminer.

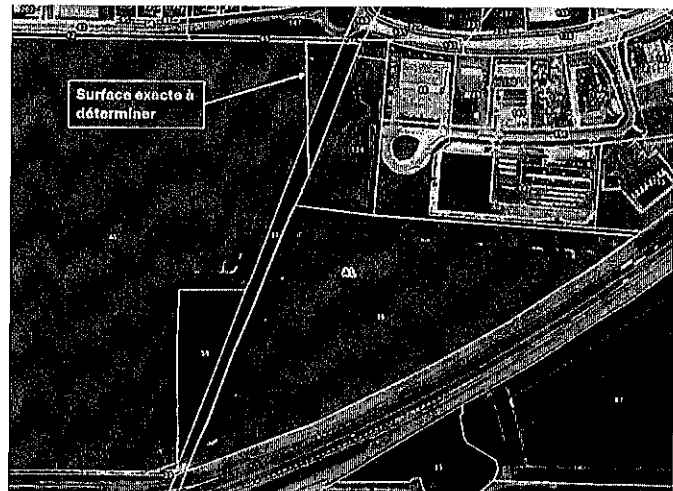
L'ensemble a fait l'objet d'une négociation avec les propriétaires pour son acquisition.

Objectifs

L'intercommunalité envisage l'acquisition :



- De la parcelle section AL n°36
- Des emprises nécessaires à la création de la voie d'accès (partie des parcelles AL n°40 et AL n°37). La surface estimée est de 5 000 m².



L'avis

France Domaine en date du 12/06/2024 pour cette parcelle était de 7.00 € HT /m² (validité de l'avis 24 mois).

Au regard de la situation géographique à proximité immédiate de l'A84 et de deux échangeurs d'une part, de la forte pression foncière et de la rareté foncière qui s'opèrent sur la commune de Villers Bocage d'autre part et des conditions de ventes qui envisagent une parcelle libre de toute occupation, une offre d'acquisition a été formulée aux propriétaires des parcelles après négociation.

L'offre stabilisée et acceptée par les consorts De Clermont-Tonnerre, propriétaires des parcelles est la suivante :

Parcelle section AL n°36 :

9,00 € HT/m² pour une surface d'environ 64 124 m², soit un montant total de 577 116,00 € HT (opération de cession non soumise à TVA).

Emprises nécessaires à la création de la voie d'accès (partie des parcelles AL n°40 et AL n°37)
9,00 € HT/m² pour une surface d'environ 5 000 m², soit un montant total de 45 000,00 € HT (opération de cession non soumise à TVA).

Les parcelles seront libres de toute occupation au moment de la signature de l'acte de vente.

Les frais de notaire et le cas-échéant de géomètre seront à la charge de Pré-Bocage Intercom.

L'emprise nécessaire à la création de la voie d'accès n'est pas définitivement stabilisée. Elle devra faire l'objet de plusieurs études permettant de connaître précisément les enjeux, contraintes et spécificités liées au site. Il est proposé l'intégration de clauses au sein de la promesse de vente unique, permettant à Pré-Bocage Intercom de mener à bien ces études tout en fixant un prix d'acquisition avec les propriétaires.

Vote : Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- **DE VALIDER** l'extension de la Zone d'Activités des Noires Terres
- **D'AUTORISER** l'acquisition par Pré-Bocage Intercom de la parcelle section AL n°36 située à Villers-Bocage aux conditions suivantes :
 - 9.00 € HT/m² pour une surface d'environ 64 124 m², soit un montant total de 577 116,00 € HT (opération de cession non soumise à TVA)
 - Libre d'occupation au moment de la signature de l'acte de vente
 - Frais de notaire et de géomètre à la charge de Pré-Bocage Intercom
- **D'AUTORISER** l'acquisition par Pré-Bocage Intercom de l'emprise complémentaire nécessaire (partie des parcelles AL n°40 et AL n°37), à l'issue des études, aux conditions suivantes :
 - 9.00 € HT/m² pour une surface d'environ 5 000 m², soit un montant total de 45 000,00 € HT (opération de cession non soumise à TVA)
 - Libre d'occupation au moment de la signature de l'acte de vente
 - Frais de notaire et de géomètre à la charge de Pré-Bocage Intercom
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à signer tout document y afférent

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que susdits.
POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Secrétaire de séance,
Annick SOLIER



Le Président,
Gérard LEGUAY

