

2025 - 034      Séance du Conseil Municipal du 31 mars 2025  
Service :      Aménagement du territoire  
Référence :    NP

**Objet :                    PROTOCOLE FONCIER SAS LA CORBARDIERE HOLDING - APPROBATION**

Le trente et un mars deux mille vingt-cinq, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Couëron, légalement convoqué le vingt-cinq mars deux mille vingt-cinq, s'est assemblé, salle l'Estuaire, rue de la Frémondrière, à Couëron, sous la présidence de Madame Carole Grelaud, Maire. Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de : 35, quorum : 18

Étaient présents : Carole GRELAUD, Ludovic JOYEUX, Clotilde ROUGEOT, Michel LUCAS, Laëticia BAR, Sylvie PELLOQUIN, Jean Michel EON, Gilles PHILIPPEAU, Geneviève HAMEON, Guy BERNARD-DAGA, Odile DENIAUD, Patrick EVIN, Hervé LEBEAU, Dolorès LOBO, Catherine RADIGOIS, Jacqueline MENARD-BYRNE, Anne-Laure BOCHE, Hélène RAUHUT-AUVINET, Julien PELTAIS, Pierre CAMUS-LUTZ, Farid OULAMI, Adeline BRETIN, Olivier FRANC, Ludivine BEN-BELLAL, Françoise FOUBERT, Mohamed BENHAMDI, Sandrine GOURDON.

Absents excusés ayant donné procuration écrite :

Corinne CHENARD à Sylvie PELLOQUIN

Julien ROUSSEAU à Jacqueline MENARD-BYRNE

Marie-Estelle IRISSOU à Gilles PHILIPPEAU

Yvan VALLEE à Ludivine BEN BELLAL

Yves ANDRIEUX à Hélène RAUHUT-AUVINET

Olivier MICHE à Hervé LEBEAU

Olivier SCOTTO à Geneviève HAMEON

Absent excusé : Patrice BOLO.

Nombre de pouvoirs : 7

Nombre de conseillers effectivement présents : 27

Secrétaire : Sylvie PELLOQUIN

**Rapporteur :      Michel Lucas**

**EXPOSE**

La Corbardièrre Holding (LCH), propriétaire de l'enseigne Super U sur le quartier de la Chabossière, a fait connaître depuis plusieurs années sa volonté de moderniser et d'agrandir son appareil commercial, via un agrandissement de l'emprise foncière détenue par cette société sur la parcelle cadastrée BK n° 425, propriété de la Ville.

Son projet vise à porter la surface commerciale de son établissement de 2 200 m<sup>2</sup> à 4 000 m<sup>2</sup> maximum.

La parcelle BK n° 425 supporte actuellement deux équipements publics : le gymnase Pierre Moisan et la salle associative « Mille Club ». Elle comprend également un parking public de 39 places et un espace vert servant de liaison piétonne et cyclable entre les rues Rouget de L'Isle et de la Corbardièrre et d'accès à l'école Paul Bert.

Parallèlement, la Ville est en réflexion sur la redéfinition et la réorganisation de l'offre en équipements sportifs sur ce quartier. Le gymnase Pierre Moisan, vieillissant, pourrait faire l'objet d'une reconfiguration et d'une reconstruction sur le plateau sportif Léo Lagrange, rue de la Noë Allais. Sa livraison interviendrait en 2029. La Ville en assurerait la maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, la salle « Mille Club » a vocation à être déconstruite suite à la construction d'une nouvelle salle associative dans le cadre du projet de réhabilitation et d'extension du bâtiment municipal situé Place des Cités accueillant notamment le Centre Henri-Normand.

La Ville se propose de céder la parcelle cadastrée BK n° 425 nécessaire au projet de l'enseigne commerciale (à l'exclusion de l'emprise nécessaire à la création d'une future liaison douce), sous réserve de la reconstitution préalable des équipements publics concernés.

Au vu de la complexité juridique et des enjeux financiers de ce projet, la Ville a fait appel à un cabinet d'avocat pour définir et mettre en place un protocole foncier fixant les modalités et les conditions de cession de la propriété communale nécessaire au projet de modernisation et d'agrandissement de l'appareil commercial porté par LCH.

Dans l'attente de la signature d'un compromis de vente, les parties se sont accordées sur l'opportunité de conclure un protocole foncier fixant les modalités et les conditions de cession de la propriété communale nécessaire au projet de modernisation et d'agrandissement de l'appareil commercial porté par LCH.

Ainsi, ce protocole définit les relations et les engagements entre les deux parties compte tenu de leurs projets respectifs : reconstruction et extension de l'appareil commercial pour LCH, délocalisation du gymnase Pierre Moisan et du Mille Club pour la Ville.

Ce protocole traduit l'intention des parties de vendre et d'acheter sans constituer cependant un engagement ferme et définitif de vendre et/ou d'acheter, au sens des dispositions de l'article 1589 du Code civil.

Il constitue une première étape permettant d'envisager dans un second temps la signature d'une promesse synallagmatique de cession sous conditions suspensives puis la cession définitive du foncier concerné.

Plus précisément, le protocole a pour objet :

- la définition précise de l'emprise foncière objet de la future cession,
- les engagements réciproques des parties,
- le calendrier de mise en œuvre de la future cession,
- le montant de la transaction,
- les conditions d'élaboration et de mise en œuvre du projet d'extension et de reconstruction du Super U,
- les conditions de libération du foncier avec notamment une prise en charge par LCH des coûts de démolition/déconstruction du gymnase Pierre Moisan et du Mille Club,
- la mise en place de critères environnementaux ou de toute autre nature que le projet commercial se devra de respecter.

Le projet de cession porte donc sur la parcelle cadastrée section BK n° 425 à l'exclusion d'une bande de terrain sur la partie Nord, nécessaire à la création d'une future liaison douce d'une emprise de sept mètres destinés à la réalisation d'une voie verte desservant l'école. L'emprise sera légèrement impactée par un alignement de voirie à réaliser par Nantes Métropole. La superficie et les limites exactes seront définies par un document d'arpentage, établi aux frais de la Ville, lors de l'établissement de la future promesse de vente et d'acquisition.

La cession de la parcelle sera cédée moyennant un prix de 3 000 000 euros.

La Ville entend sécuriser la transaction en engageant les travaux du nouveau gymnase qu'après la signature de l'acte authentique de vente et en différant la prise de possession effective du terrain par LCH. Ce différé entre la cession et la prise de possession interviendra au terme d'un délai de 36 mois suivant l'acte authentique ou, de la désaffectation de l'équipement.

Ce délai permettra à la Ville de maintenir l'usage de l'équipement actuel, bien que cédé, jusqu'à la livraison du nouveau gymnase. Le paiement par LCH interviendrait à compter de la prise de jouissance effective de la propriété.

Un déclassement anticipé du gymnase Pierre Moisan, qui relève du domaine public de la Commune, sera mis en œuvre en amont de la signature de l'acte authentique. La désaffectation, quant à elle, constatation de la cessation de l'usage du public, ne prendra effet que dans les 4 mois suivant la réception du nouvel équipement sportif.

Le programme du futur nouveau gymnase commencera, quant à lui, par une phase de définition et d'accompagnement de la Collectivité dans l'élaboration du nouvel équipement.

Une promesse synallagmatique de cession/acquisition de la parcelle cédée entre la ville et LCH, sous conditions suspensives, sera signée, une fois les études préalables achevées et la faisabilité du projet confirmée au vu de celles-ci.

Ce projet se place sur une temporalité longue, le protocole transactionnel entrera en vigueur dès sa signature pour une durée s'achevant à la première des dates suivantes :

- le jour de la désaffectation du gymnase Pierre Moisan,
- au terme d'un délai de 36 mois suivant la signature de l'acte authentique.

### **PROPOSITION**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'avis de la Commission Aménagement du Territoire et Cadre de Vie du 19 mars 2025 ;

Vu l'avis du Bureau Municipal du 24 mars 2025 ;

Vu le protocole foncier ci-annexé ;

Le rapporteur propose de voter sur le projet suivant :

- approuver le protocole foncier entre la Corbardière Holding et la Ville de Couëron, tel qu'annexé ;
- autoriser Madame le Maire, ou son délégataire, à signer le protocole foncier et à prendre toutes les mesures utiles à sa mise en œuvre.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte, à l'unanimité, la proposition du rapporteur.**

À Couëron, le 31 Mars 2025

Sylvie Pelloquin  
La secrétaire de séance



Carole Grelaud  
Maire



le Maire :

- certifie le caractère exécutoire de la présente délibération compte tenu de sa mise en ligne sur le site Internet de la Ville du
- et transmise en Préfecture le
- informe que la présente délibération est susceptible de recours auprès du Tribunal Administratif de Nantes (6 allée de l'île Gloriette, 44000 Nantes) ou par télérecours <https://citoyens.telerecours.fr/> dans un délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des formalités de publication.