

BULLETIN OFFICIEL DES ARMÉES



Édition Chronologique n° 8 du 17 février 2017

PARTIE PERMANENTE
Administration Centrale

Texte 2

DÉCISION N° 30928/DEF/SGA/DMPA/SDIE/BPOLD

de déclaration d'inutilité aux besoins de la défense, de déclassement du domaine public et de remise au service France domaine d'une fraction de 1 ha 15 a 59 ca de l'immeuble « aérodrome de Saint-Nazaire-Montoir » à Montoir-de-Bretagne (44).

Du 21 décembre 2016

DÉCISION N° 30928/DEF/SGA/DMPA/SDIE/BPOLD de déclaration d'inutilité aux besoins de la défense, de déclassement du domaine public et de remise au service France domaine d'une fraction de 1 ha 15 a 59 ca de l'immeuble « aérodrome de Saint-Nazaire-Montoir » à Montoir-de-Bretagne (44).

Du 21 décembre 2016

NOR D E F S 1 6 5 2 3 8 9 S

Pièce(s) Jointe(s) :

Une annexe.

Classement dans l'édition méthodique : BOEM 400.1.1.2

Référence de publication : BOC n° 8 du 17 février 2017, texte 2.

Le ministre de la défense,

Vu le code de la défense ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de la sécurité intérieure ;

Vu le décret n° 2005-850 du 27 juillet 2005 modifié, relatif aux délégations de signature des membres du Gouvernement ;

Vu le décret n° 2009-1178 du 5 octobre 2009 modifié, portant organisation de l'administration centrale du ministère de la défense ;

Vu le décret n° 2009-1179 du 5 octobre 2009 modifié, fixant les attributions et l'organisation du secrétariat général pour l'administration du ministère de la défense ;

Vu le décret n° 2012-1499 du 27 décembre 2012 relatif à la politique immobilière du ministère de la défense ;

Vu l'arrêté du 27 décembre 2012 modifié, portant délégation des pouvoirs du ministre de la défense en matière domaniale ;

Vu la décision du 10 mars 2008 ⁽¹⁾ portant désaffectation de l'usage aéronautique et déclassement du domaine public aéronautique d'une parcelle de terrain dépendant de l'aérodrome de Saint-Nazaire (44) ;

Vu le traité de concession du 19 mai 1995 ⁽¹⁾ relatif à la réalisation de la zone d'activité commerciale « Cadréan » à Montoir-de-Bretagne (44), entre la commune de Montoir-de-Bretagne et la société d'équipement de la Loire-Atlantique ;

Vu la délibération du bureau communautaire de la communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire du 6 mars 2012 ⁽¹⁾ autorisant la signature de l'avenant n° 6 du traité de concession relatif à la réalisation de la zone d'activité commerciale « Cadréan » à Montoir-de-Bretagne (44) ;

Vu l'avenant n° 6 du 5 juin 2012 ⁽¹⁾ au traité de concession de la zone d'activité commerciale « Cadréan » à Montoir-de-Bretagne entre la communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire et la société d'équipement de la Loire-Atlantique ;

Vu la délibération du bureau communautaire de la communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire du 18 novembre 2014 ⁽¹⁾ autorisant la signature de l'avenant n° 7 du traité de concession relatif à la réalisation de la zone d'activité commerciale « Cadréan » à Montoir-de-Bretagne (44) ;

Vu l'avenant n° 7 du 9 décembre 2014 au traité de concession relatif à la réalisation de la zone d'activité commerciale « Cadréan » à Montoir-de-Bretagne entre la communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire et Loire-Atlantique Développement ;

Vu la délibération du conseil d'administration de la société Loire-Atlantique Développement du 27 juin 2013 ⁽¹⁾ ;

Vu l'analyse quantitative du risque pyrotechnique n° 504172/DEF/SGA/ESID-REN/Centre référent du 13 avril 2016 ⁽¹⁾ ;

Vu l'attestation n° 504531/DEF/SGA/ESID-REN/DIVGP/BAD du 20 avril 2016 ⁽¹⁾ ;

Vu l'avis du 15 juin 2016 ⁽¹⁾ de la direction régionale des finances publiques des Pays de la Loire et du département de la Loire-Atlantique,

Décide :

Art. 1er. De déclarer inutile aux besoins de la défense une fraction de 1 ha 15 a 59 ca de l'immeuble militaire désigné ci-après, cadastrée section AX n° 3 :

- aérodrome de Saint-Nazaire-Montoir ;
- sis au lieu-dit Gron à Montoir-de-Bretagne (44) - d'une superficie totale de 4 ha 42 a 97 ca ;
- immatriculé au fichier des armées sous le n° 440 103 002 O ;
- immatriculé dans CHORUS sous le n° 158 475.

Art. 2. De la déclasser du domaine public militaire.

Art. 3. De la remettre à la direction régionale des finances publiques des Pays de la Loire et du département de la Loire-Atlantique (44), aux fins de cession amiable au profit de la société Loire-Atlantique Développement – SELA (LAD – SELA) au prix de soixante-dix mille sept cents (70 700) euros hors taxes.

Art. 4. Le produit de cette aliénation sera rétabli au budget du ministère de la défense, *via* le compte d'affectation spéciale « gestion du patrimoine immobilier de l'État » (programme 723, BOP 723 C001-ministère de la défense).

Art. 5. Conformément aux dispositions des articles R733-1 à R733-13 du code de la sécurité intérieure, la fraction de 1 ha 15 a 59 ca de l'immeuble militaire dénommé « aérodrome de Saint-Nazaire-Montoir », cadastrée AX n° 3 à Montoir-de-Bretagne, a fait l'objet d'une étude historique de pollution pyrotechnique de Gron et de Montoir de Bretagne, en date du 19 juin 2008, puis d'une analyse quantitative du risque pyrotechnique (AQR), établie par l'établissement du service d'infrastructure de la défense (ESID) de Rennes le 13 avril 2016.

Cette AQR conclut que l'ouverture d'un chantier de dépollution pyrotechnique n'est pas nécessaire pour la réalisation du projet d'aménagement communiqué par la société LAD – SELA, qui consiste en la réalisation d'une zone d'activité commerciale avec des fondations de type « pieux ». Toutefois, cette AQR précise qu'une

découverte fortuite n'est pas exclue et que le maître d'ouvrage devra informer les entreprises qui interviendront sur la fraction d'emprise concernée des mesures à prendre en conséquence, conformément aux préconisations de l'article L4121-1 du code du travail. Une attestation reprenant ces conclusions a été signée par l'ESID de Rennes le 20 avril 2016.

Dans l'hypothèse d'une modification du projet d'aménagement, la réalisation et le financement des études préalables et de l'éventuelle dépollution complémentaire seront à la charge de l'acquéreur.

Art. 6. Les diagnostics techniques règlementaires doivent, le cas échéant, être transmis à la direction régionale des finances publiques des Pays de la Loire et du département de la Loire-Atlantique avant signature de l'acte de cession.

Art. 7. Le directeur de l'établissement du service d'infrastructure de la défense de Rennes est habilité à assister le directeur régional des finances publiques des Pays de la Loire et du département de la Loire-Atlantique (44) lors de la signature de l'acte correspondant, dont les conditions particulières sont précisées en annexe.

Art. 8. La présente décision sera publiée au *Bulletin officiel des armées*.

Pour le ministre de la défense et par délégation :

Le sous-directeur de l'immobilier et de l'environnement,

Stanislas PROUVOST.

(1) n.i. BO.

ANNEXE.

CONDITIONS PARTICULIÈRES DE REMISE PAR LE MINISTÈRE DE LA DÉFENSE À LA DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DES PAYS DE LA LOIRE ET DU DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE (44), D'UNE FRACTION DE 1 HA 15 A 59 CA DE L'IMMEUBLE MILITAIRE DÉNOMMÉ « AÉRODROME DE SAINT-NAZAIRE-MONTOIR », SISE AU LIEU-DIT GRON À MONTOIR-DE-BRETAGNE (44), CADASTRÉE SECTION AX N° 3.

Une fraction de 1 ha 15 a 59 ca de l'immeuble militaire dénommé « aérodrome de Saint-Nazaire-Montoir », sise au lieu-dit Gron à Montoir-de-Bretagne (44), cadastrée section AX n° 3, est remise pour être cédée à l'amiable au profit de la société Loire-Atlantique Développement – SELA (LAD – SELA), conformément à l'engagement d'acquérir signé par Monsieur Alain Sauvourel, directeur général de la société LAD – SELA, le 26 août 2016.

La cession sera réalisée selon les conditions particulières suivantes :

- le paiement de la totalité du prix de vente, fixé à soixante-dix mille sept cents (70 700) euros hors taxes, se fera le jour de la signature de l'acte de vente ;
- la fraction d'emprise considérée est cédée libre de toute location ou occupation ;
- l'acquéreur disposera de la jouissance et de la propriété du bien à la signature de l'acte de vente ;
- dans le cas de manquement à cette obligation de signer l'acte de vente, l'acquéreur s'engage à verser à l'Etat à titre de dédit la somme de sept mille soixante-dix (7 070) euros, représentant 10 p.100 du montant du prix de vente.

Le prix consenti par l'Etat prend particulièrement en compte la surface vendue de la parcelle cadastrée AX n° 3, sa situation au sein de la zone d'activité commerciale (ZAC) de Cadréan, sa situation au regard des règles d'urbanisme, son état actuel et le projet de reconversion.

En cas de revente d'une fraction ou de la totalité de la parcelle vendue ou de cession de droits réels, pour tout ou partie, pendant un délai de dix (10) années, l'acquéreur sera redevable envers l'État (ministère de la défense), à titre de complément de prix, d'une somme correspondant à la moitié de la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente, déduction faite des frais d'actes, de l'ensemble des coûts ayant contribué directement à la valorisation du bien et de l'impôt éventuellement décompté sur la plus-value opérée lors de la revente.

En cas de mutation d'une fraction ou de la totalité de la parcelle militaire vendue, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme valeur d'acquisition celle calculée au prorata de la surface utile en mètres carrés objet de la mutation par rapport à la surface utile totale de l'immeuble militaire cédé.

Cette obligation de versement d'un complément de prix pèse dans les mêmes conditions et pendant ledit délai de dix (10) années sur tous les acquéreurs successifs de tout ou partie du bien.

L'acquéreur et tout propriétaire successif s'engagent à notifier à la direction régionale des finances publiques des Pays de la Loire et du département de la Loire-Atlantique toute mutation pouvant entraîner la mise en œuvre de la clause de reversement de la plus-value.

L'acquéreur devra communiquer à l'État (direction de l'immobilier de l'État et ministère de la défense) dans les quinze (15) jours calendaires de sa signature :

- tout acte de mutation ou promesse de mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble ;

- la justification des frais supportés pendant la période de détention.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'acquéreur ou des sous-acquéreurs successifs, frais y afférents compris. Les frais seront à la charge de l'acquéreur ou des sous-acquéreurs.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la mutation de l'immeuble ou de l'acte de cession des titres du propriétaire du bien.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Conformément aux dispositions des articles R733.1 à R733.13 du code de la sécurité intérieure, la société LAD – SELA reconnaît avoir pris connaissance des documents suivants, qui seront annexés à l'acte de vente :

- l'étude historique de pollution pyrotechnique de Gron et de Montoir de Bretagne, en date du 19 juin 2008 ;
- l'analyse quantitative du risque pyrotechnique (AQR) relative à la parcelle AX 3 de l'immeuble « aérodrome de Saint-Nazaire-Montoir », établie par l'établissement du service d'infrastructure de la défense (ESID) de Rennes le 13 avril 2016 ;
- l'attestation correspondante, signée par l'ESID de Rennes le 20 avril 2016.

L'AQR et l'attestation correspondante concluent que l'ouverture d'un chantier de dépollution pyrotechnique n'est pas nécessaire pour la réalisation du projet d'aménagement communiqué par la société LAD – SELA, qui consiste en la réalisation d'une zone d'activité commerciale avec des fondations de type « pieux ». Toutefois, cette AQR précise qu'une découverte fortuite n'est pas exclue et que, par conséquent, le maître d'ouvrage devra informer les entreprises qui interviendront sur la fraction d'emprise concernée des mesures à prendre, conformément aux préconisations de l'article L4121-1 du code du travail.

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'a été recensée sur la fraction d'emprise cédée par la présente décision. En outre, cette fraction d'emprise ayant été utilisée comme logements durant des décennies, il n'a pas été jugé utile d'engager une étude des sols (schéma conceptuel).

L'acquéreur devra être invité par la direction régionale des finances publiques des Pays de la Loire et du département de la Loire-Atlantique (44) à signer l'acte de vente avant le 25 août 2017.