

Votants : 78
Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 13 septembre 2019
Affichage du Compte-rendu Sommaire :
le 24 septembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 23 septembre 2019

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – VENTE D'UN TERRAIN DE 18 300 M² ENVIRON SUR LA PARC D'ACTIVITES LE LUC - LES CARREAUX (ECHIRE/SAINT-GELAIS) A LA SOCIETE CREATEC (MODIFICATIF DE LA DELIBERATION DU 8 AVRIL 2019)

Titulaires présents :

Jérôme BALOGÉ, Alain BAUDIN, Anne BAUDOIN, Jean-Michel BEAUDIC, Thierry BEAUFILS, Marie-Christelle BOUCHERY, Jean BOULAIS, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Jacques BROSSARD, Sophie BROSSARD, Alain CHAUFFIER, Didier DAVID, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Fabrice DESCAMPS, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORESTEL, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Jean-Claude FRADIN, Robert GOUSSEAU, Michel HALGAN, Véronique HENIN-FERRER, Anne-Lydie HOLTZ, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Agnès JARRY, Dominique JEUFFRAULT, Monique JOHNSON, Bruno JUGE, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Alain LECOINTE, Alain LIAIGRE, Elisabeth MAILLARD, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Jacques MORISSET, Rose-Marie NIETO, Michel PAILLEY, Stéphane PIERRON, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Yvonne VACKER, Patrice VIAUD

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jeanine BARBOTIN à Dominique SIX, Elisabeth BEAUVAIS à Marc THEBAULT, Jacques BILLY à Dany BREMAUD, Yamina BOUDAHMANI à Christine HYPEAU, Carole BRUNETEAU à Florent SIMMONET, Charles-Antoine CHAVIER à Jacques BROSSARD, Jean-Luc CLISSON à Gérard EPOULET, Sylvie DEBOEUF à Marie-Christelle BOUCHERY, Jean-Martial FREDON à Stéphane PIERRON, Marie-Chantal GARENNE à Marie-Paule MILLASSEAU, Lucien-Jean LAHOUSSE à Alain BAUDIN, Rabah LAICHOURE à Marcel MOINARD, Simon LAPLACE à Romain DUPEYROU, Jacqueline LEFEBVRE à Rose-Marie NIETO, René PACAULT à Alain LECOINTE, Michel PANIER à Jérôme BALOGÉ, Eric PERSAIS à Jacques MORISSET, Alain PIVETEAU à Monique JOHNSON, Jacques TAPIN à Pascal DUFORESTEL

Titulaires absents suppléés :

Daniel BAUDOIN par Anne-Marie PROUST

Titulaires absents :

Christelle CHASSAGNE, Isabelle GODEAU, Sophia MARC, Jean-Pierre MIGAULT, Serge MORIN, Adrien PROUST, Nathalie SEGUIN, Céline VALEZE, Michel VEDIE

Titulaires absents excusés :

Jeanine BARBOTIN, Elisabeth BEAUVAIS, Jacques BILLY, Yamina BOUDAHMANI, Carole BRUNETEAU, Jean-Romée CHARBONNEAU, Charles-Antoine CHAVIER, Jean-Luc CLISSON, Sylvie DEBOEUF, Jean-Martial FREDON, Marie-Chantal GARENNE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Rabah LAICHOURE, Simon LAPLACE, Jacqueline LEFEBVRE, René PACAULT, Michel PANIER, Eric PERSAIS, Alain PIVETEAU, Jacques TAPIN

Président de séance : Jérôme BALOGÉ

Secrétaire de séance : Marc THEBAULT

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C12-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 23 SEPTEMBRE 2019

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – VENTE D'UN TERRAIN DE 18 300 M² ENVIRON SUR LA
PARC D'ACTIVITES LE LUC - LES CARREAUX (ECHIRE/SAINT-GELAIS) A LA SOCIETE CREATEC
(MODIFICATIF DE LA DELIBERATION DU 8 AVRIL 2019)**

Monsieur **Claude ROULLEAU**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Par délibération en date du 8 avril 2019, le Conseil d'Agglomération a décidé de céder à la société CREATEC, représentée par Monsieur et Madame AILLET, un terrain de 18 300 m² environ, situé sur le Parc d'Activités "Le Luc – Les Carreaux" (Echiré / Saint-Gelais).

Le prix à payer par le futur acquéreur est de 431 623,80 € TOUTES TAXES COMPRISES (qui se décompose en un prix net HT de 366 000,00 € et une Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la marge égale à 65 623,80 €).

Monsieur et Madame AILLET, représentants de la société CREATEC, ont sollicité la Communauté d'Agglomération pour un paiement du prix de cession en deux termes : la moitié lors de la signature de l'acte authentique, et le solde 12 mois plus tard.

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais accorde à la société CREATEC un paiement du prix de vente aux conditions précisées ci-après :

- Paiement à terme d'une partie du prix de vente s'élevant à 366 000,00 € HT (soit 431 623,80 € TTC) sans intérêt ;
- Versement par l'acquéreur de 50% du prix de cession à la signature de l'acte authentique et versement du solde 12 mois plus tard, le tout sans intérêts ;
- Le paiement à terme sera garanti par un privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire (garantie hypothécaire) pris par le notaire en charge de l'acte authentique de vente.

Il est demandé au Conseil d'Agglomération de bien vouloir :

- Confirmer que le prix à payer par la société CREATEC est de 431 623,80 € TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE SUR LA MARGE COMPRISE (qui se décompose en un prix net HT de 366 000,00 € et une taxe sur la valeur ajoutée sur la marge égale à 65 623,80 €),

- Accorder à la société CREATEC, un paiement de ce prix de cession en deux termes, selon les modalités précisées ci-dessus,
- Prolonger le délai de signature de la promesse de vente jusqu'au 31 décembre 2019.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 78
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 0

Claude ROULLEAU

Vice-Président Délégué

Niort, le 27 février 2019

Lettre d'intention acquisition parcelle Luc – les Carreaux – parcelle D1 + D2 + E (plan ci-joint)

Madame, Monsieur,

Implantée depuis plus de 30 ans sur Niort la société Créatec est une entreprise familiale de 35 salariés spécialisée dans les métiers de la tôlerie industrielle et de la chaudronnerie.

Nous occupons actuellement des locaux de 4 000 m² rue de la mineraie et à la suite d'un agrandissement de 1 000 m² il y a 2 ans nous n'avons plus de réserve foncière.

Notre activité est en permanente évolution et nous manquons déjà de place.

Nous souhaitons donc dans les plus brefs délais construire de nouveaux locaux d'une surface totale de 6 000 à 7 000 m² afin de pouvoir continuer notre développement.

Pour ce faire nous souhaitons nous porter acquéreur des parcelles suivantes :

Parcelles « D1 + D2 » d'une surface totale de 18 300 m², afin d'y construire une unité de production de 6 000 m² ainsi que des locaux sociaux et bureaux de 600m² environ et 80 places de parking.

Frédéric Vignier notre architecte est actuellement chargé de réaliser les plans de masse du projet, nous avons échangé sur son 1^{er} projet en cours de modification (vous trouverez le projet en pièce jointe).

La parcelle « E » d'une surface de 7 609 m² est non dissociable de cette offre, nous souhaitons l'acquérir comme réserve foncière afin d'anticiper un éventuel développement futur de nos activités pour y construire des locaux industriels.

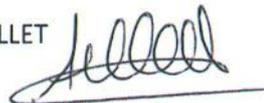
L'acquisition du terrain et la construction du bâtiment seront financées par deux banques en crédit-bail.

La société Créatec exploitera les bâtiments détenus par une SCI en cours de constitution. Les représentants légaux de la société Créatec et de la SCI sont M. et Mme AILLET

Notre cabinet comptable actuel (KPMG à Niort Bessines) nous établit le plan de financement et le bilan prévisionnel sur 3 ans, nous devrions avoir les éléments courant mars 2019.

Dans l'attente, veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

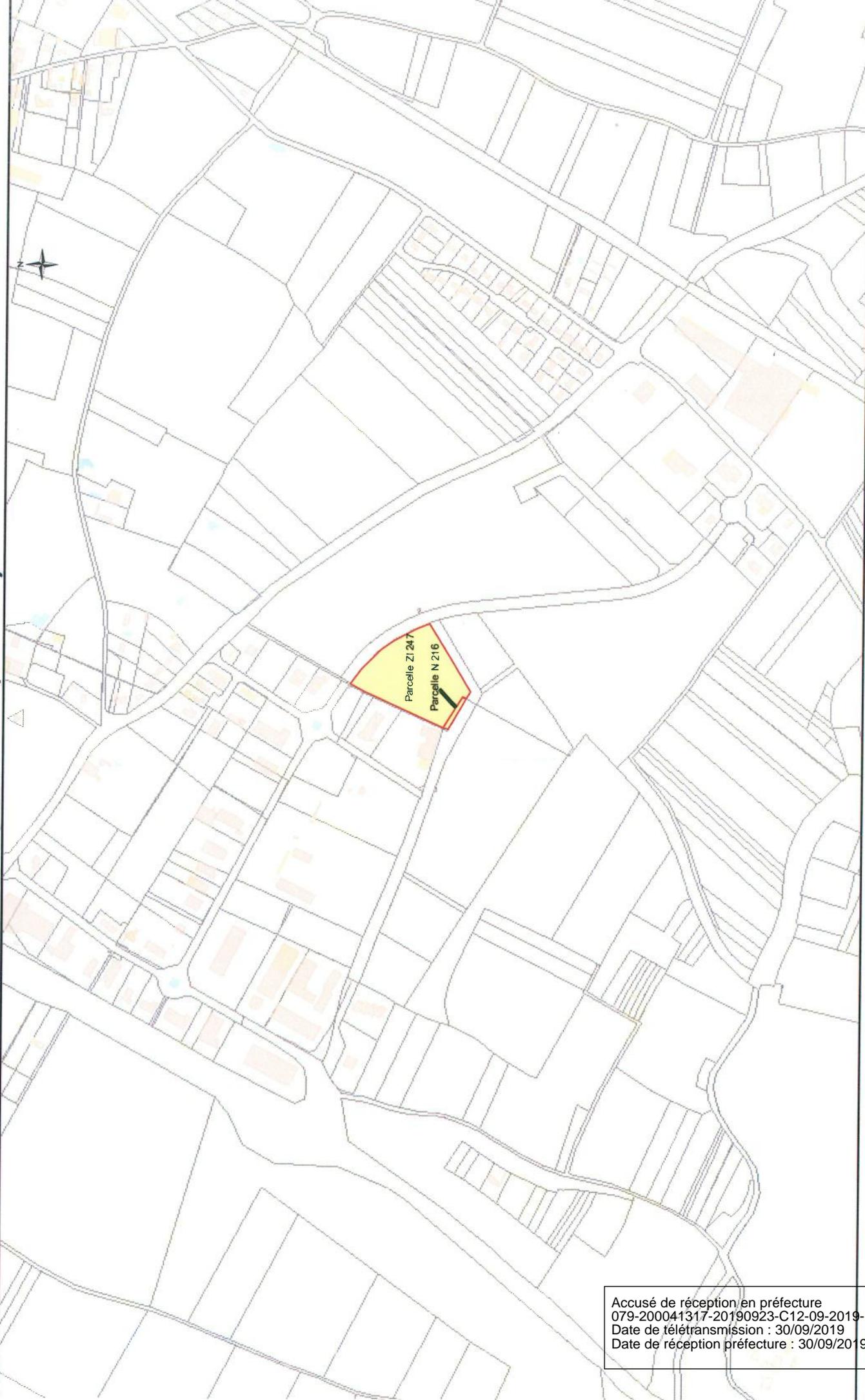
M. et Mme AILLET



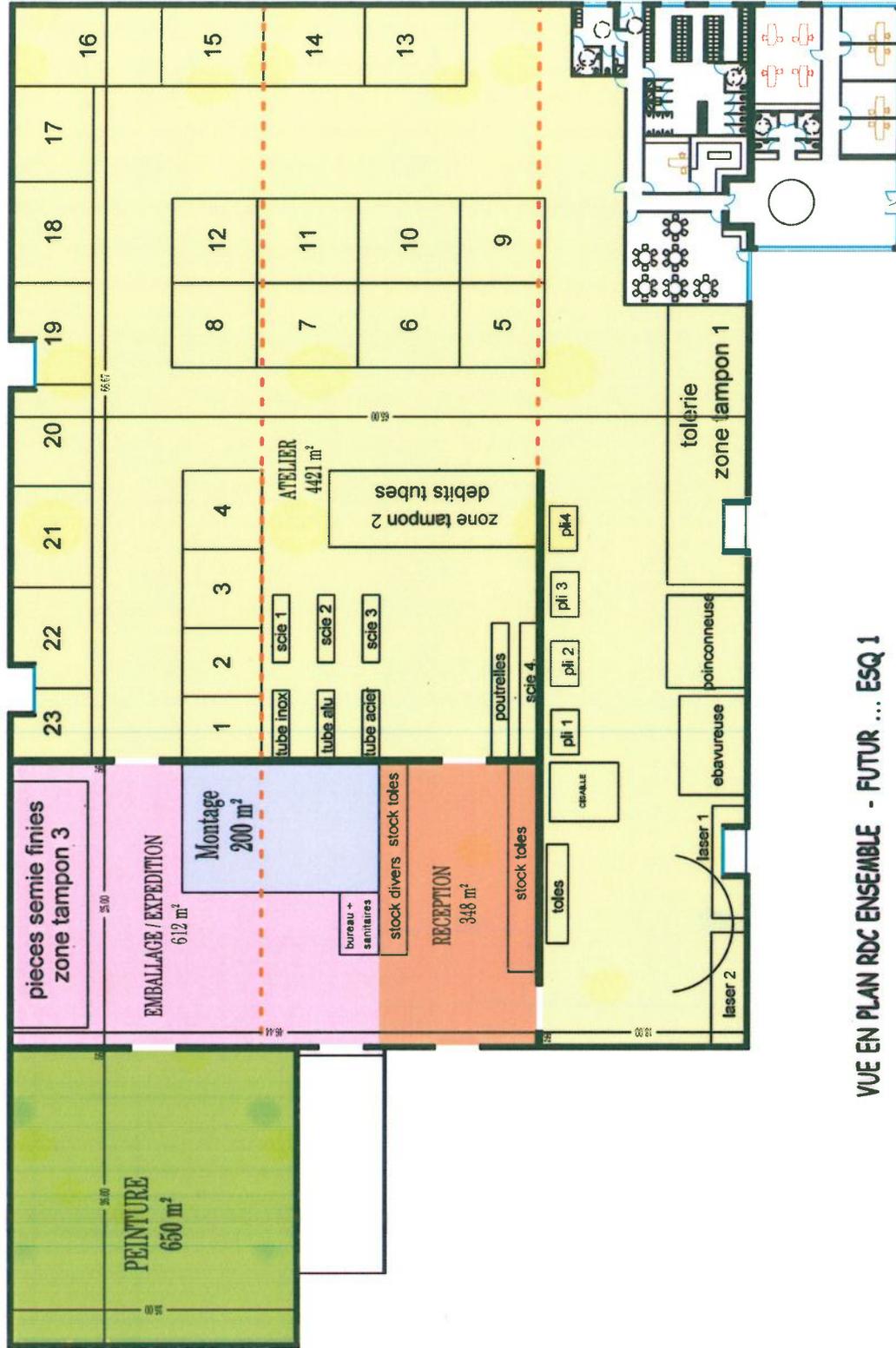
63 rue de la mineraie, 79000 Niort – tél : 05 49 09 06 08 – www.createc-industrie.fr
SIRET : 443 613 385 000 14 – APE : 2562 B – TVA intracommunautaire :

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C12-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019

Parcelles ZI247 (St Gelais) & N216 (Echiré)



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C12-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019



VUE EN PLAN RDC ENSEMBLE - FUTUR ... ESQ 1

Accusé de réception en préfecture
 079-200041317-20190923-C12-09-2019-DE
 Date de télétransmission : 30/09/2019
 Date de réception préfecture : 30/09/2019

Vue en plan d'ensemble

CREATEC



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C12-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019

Acronométrie 2

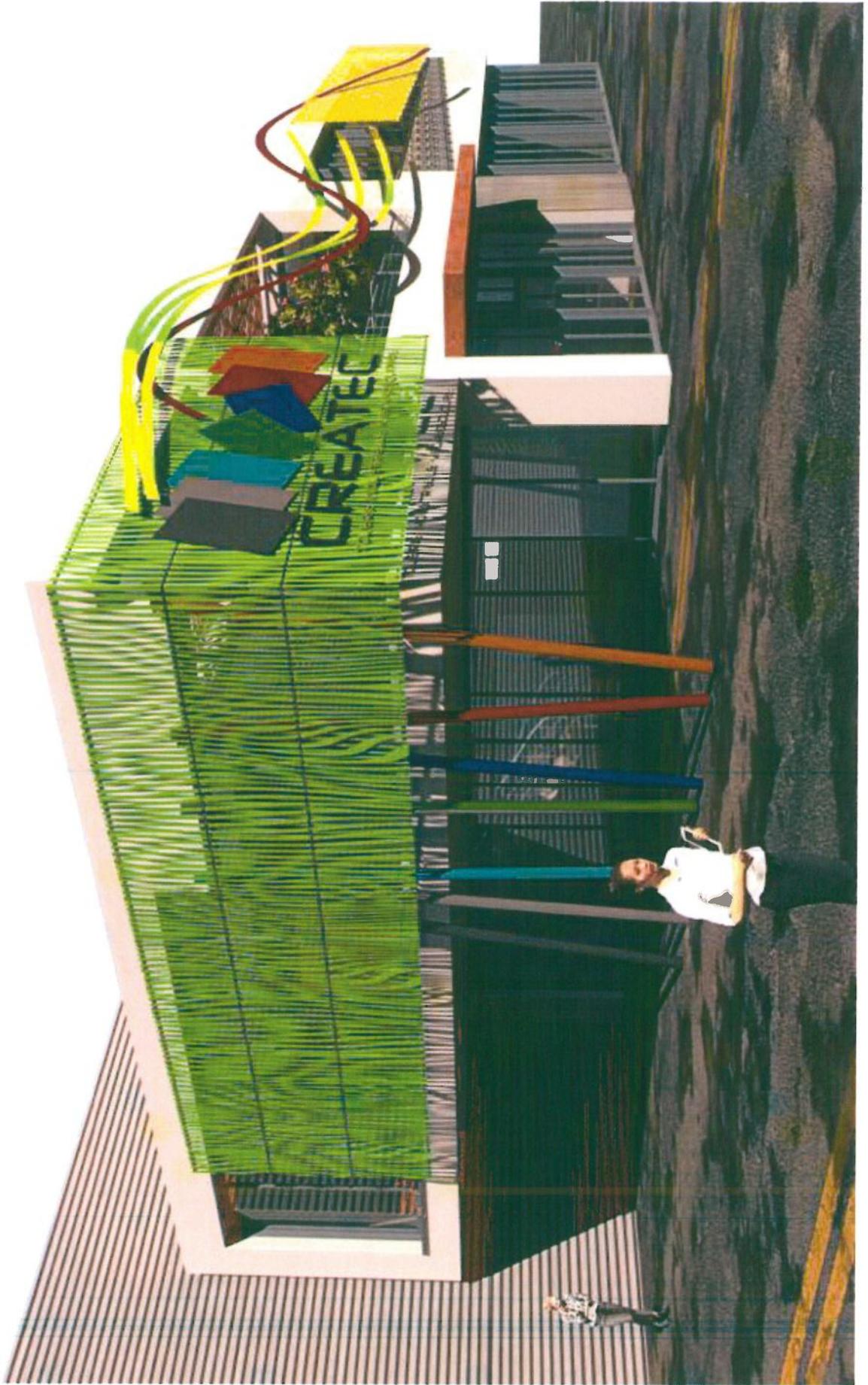
CREATEC



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C12-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019

Vue perspective depuis entrée sur site

CREATEC



Vue perspective depuis préau

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C12-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-S
(mars 201

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA VIENNE
Pôle Gestion publique
DIVISION MISSIONS DOMANIALES
11, RUE RIFFAULT
B.P. 549
86 021 POITIERS Cedex
Téléphone : 05.49.55.62.00 : Fax : 05.49.55.62.92

Le 26/02/2018

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Marianne PENTIER
Courriel : ddfip86.pgp.domains@dgfip.finances.gouv.fr
Réf LIDO : 2019-79249V0143
2019-79249V0144

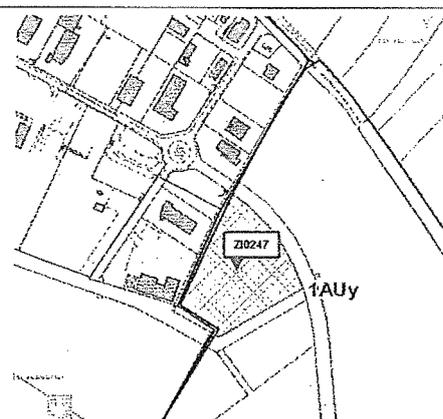
Le Directeur départemental des Finances Publiques de la
Vienne

à

Communauté d'agglomération du Niortais

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN À BATIR EN ZA
ADRESSE DU BIEN : LE LUC - ECHIRE
LES CARREAUX - SAINT GELAIS
VALEUR VÉNALE : 366000€



1 – SERVICE CONSULTANT AFFAIRE SUIVIE PAR :	Communauté d'agglomération du Niortais Mme DUCROCQ Marie-Karine
2 – Date de consultation Date de réception Date de visite Date de constitution du dossier « en état »	: 13 février 2019 : 14 février 2019 : Evaluation du bureau : 14 février 2019

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Vente d'un terrain de 18300 m² environ située sur la Zone d'Activités Economiques "Le Luc - Les Carreaux" à Echiré (79), à détacher de la parcelle cadastrée ZI 247 (St gelais) et N 216 (Echiré).

Projet de construction d'un bâtiment industriel.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- Références cadastrales : Parcelle ZI 247 (18190 m²) située à Saint-Gelais
Parcelle N 216 (417 m²) située à Echiré
- Adresse précise : Les Grands Ravards – 79 410 SAINT-GELAIS
Les Champs de Luc – 79 410 ECHIRE

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Communauté d'agglomération du Niortais
- situation d'occupation : Libre

MINISTÈRE DE L'ACTION

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C12-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019

6 - URBANISME ET RESEAUX

Parcelle située en Zone 1AUy.

Parcelle desservie par les réseaux

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

le prix de vente envisagé par la CAN de 20€ ht le m² est compris dans les valeurs du marché, et n'appelle pas d'observations de la part du service des domaines.

La valeur vénale de l'emprise de 18300 m² à céder peut être fixée à 366000€.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

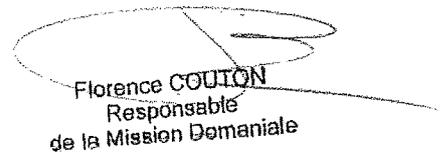
9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,


Florence COUTON
Responsable
de la Mission Domaniale

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C12-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019