

Communauté d'Agglomération du Niortais
Monsieur Gérard Lefèvre
140 rue des Equarts | CS 28770
79027 Niort Cedex

Paris, le 27 octobre 2025

Par courriel à : emmanuelle.beri@agglo-niort.fr; gerard.lefevre@mairie-niort.fr;

Objet : Projet de développement économique anticipant une création de 250 emplois environ –
Lettre d'intérêt à l'acquisition de terrains complémentaires d'environ 1,8 ha sur la
commune de Saint Symphorien (28) – ZAC les Pierrailleuses

Cher Monsieur,

A la suite de la lettre d'intérêt à l'acquisition d'un terrain à construire d'environ 4,9 ha sur la commune de Saint Symphorien (28) – ZAC les Pierrailleuses (parcelle YK 65) (le « **Terrain** ») signée le 2 juillet 2025 (la « **Lettre d'Intérêt Initiale** ») jointe en Annexe 1 des présentes et des échanges intervenus avec notre client, nous sommes désormais porteurs d'un projet revu portant sur la construction d'un bâtiment d'environ 19.000 m² et qui sera créateur de 250 emplois.

Ainsi, dans le cadre de la cession par la Communauté d'Agglomération du Niortais (le « **Vendeur** ») du terrain à construire complémentaire d'une surface d'environ 18.241 m² (parcelle YK n°59, YK n°60, ZX n°96 et ZX n°104) le « **Terrain Complémentaire** » au sein de la ZAC des Pierrailleuses sur la commune de Saint Symphorien (28) et suite à nos échanges intervenus le 22 octobre 2025 avec Mme Beri, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après notre lettre d'intérêt pour l'acquisition du Terrain Complémentaire (la « **Lettre d'Intérêt Complémentaire** »).

1. Présentation de notre société

Scannell Properties est une société familiale de développement et d'investissement immobilier propriétaire de plusieurs immeubles à usage industriels et logistiques en France, en Europe et aux Etats-Unis.

En France, nous investissons actuellement dans le développement de plusieurs projets immobiliers notamment dans l'orléanais, en région bordelaise, entre Metz et Nancy ou encore sur l'agglomération de Chalon-sur-Saône. Nous agissons en véritables partenaires du développement des territoires sur lesquels nous investissons et chacun de ces projets est conçu en concertation avec les services de la collectivité locale pour garantir une parfaite insertion.

Scannell Properties accompagne ses clients utilisateurs sur l'ensemble de leurs projets immobiliers industriel et logistique et collabore avec des leaders des secteurs de l'industrie comme General Mills et Nestlé, de la grande distribution comme Action ou Lidl ou encore de la logistique avec Fedex ou ID Logistics. Son succès provient de sa capacité à établir des relations long termes et de confiance : 80% des projets développés ont été réalisés avec des clients répétitifs.

A ce jour, et depuis sa création, Scannell Properties a réalisé près de 615 projets de développement dans le Monde. Une brochure présentant Scannell Properties est jointe en Annexe 2 de la présente lettre.

L'acquéreur sera une société française (l'« **Acquéreur** ») détenue à 100% par Scannell Properties Europe Sàrl dont le RCS est joint en Annexe 3 à la présente lettre.

2. Le Projet

L'Acquéreur a identifié le Terrain Complémentaire en vue d'y développer conjointement avec le terrain d'assiette du Terrain, pour le compte d'un de ses clients français de la distribution de produits frais, un projet (le « **Projet** ») portant sur la construction d'un bâtiment à livrer pour octobre 2027, d'une surface de plancher d'environ 19.000 m², à usage de messagerie, dont 1.000 m² bureaux d'accompagnement et 120 places de parkings, tels que décrits dans l'étude capacitaire en Annexe 4 de la présente.

Il ne s'agit pas d'une relocalisation de sites existants mais d'une création neuve d'établissement dans le cadre du développement de notre client, qui accueillera quotidiennement environ 250 emplois nouveaux. Aussi, le montant de l'investissement prévu pour l'installation de cette activité, et porté par Scannell Properties, est estimé à ce jour à environ 30 M€ HT.

L'insertion environnementale et paysagère est au cœur des réflexions et des fondements de ce type de projets et nous souhaiterons recueillir votre avis et vos recommandations sur ce sujet d'avenir. En tant que membre d'AFILOG et dans le cadre de nos engagements environnementaux, des panneaux photovoltaïques seront installés sur plus de 50% de la toiture du bâtiment (puissance de 485 kWc environ). La gestion des eaux se fera à la parcelle et l'approche paysagère sera travaillée en étroite collaboration entre notre paysagiste et les services de la collectivité. Notre souhait est de construire un bâtiment s'intégrant parfaitement dans son environnement et permettant une exploitation pérenne et socialement responsable vis-à-vis des salariés.

Enfin, ce Projet comme l'intégralité de nos projets sera certifié au plus haut niveau, notamment BREEAM Excellent et BiodiverCity.

3. Aspect financier

Sur la base des informations fournies à ce jour et sous réserve de l'Audit (tel que défini ci-après), le prix d'acquisition net vendeur du Terrain Complémentaire proposé par l'Acquéreur s'établit à :

50€ HT /m² de terrain hors TVA et hors droits d'enregistrement.

Le prix d'acquisition sera dû en totalité lors du transfert du titre de propriété. Tous les impôts, les frais, et frais de notaire et les frais légaux sont à la charge de l'Acquéreur.

Le prix d'acquisition est établi notamment en se fondant sur les hypothèses suivantes : (i) le Terrain Complémentaire n'est pas pollué, (ii) l'état du sous-sol ne requiert pas de renforcement en fondations spécifiques pour la construction envisagée, et (iii) les réseaux d'adduction eau potable, gaz et électricité sont disponibles à proximité des parcelles à bâtir et ne nécessitent pas de mise aux normes.

Ces différents points, seront vérifiés lors d'un audit portant notamment sur la situation juridique, administrative, environnementale et technique du Terrain Complémentaire et réalisé durant la période d'exclusivité (l' « **Audit** »).

4. Conditions de la vente

La vente du Terrain Complémentaire sera soumise aux conditions suspensives d'usage pour ce type de transaction et comprendront notamment :

- La purge de tous droits de préemption applicables ;
- L'absence de servitude, de charge ou de passif environnemental grevant la propriété pouvant faire obstacle ou compromettre la réalisation du Projet ;
- L'obtention purgée de tout recours des autorisations administratives en ce inclus le permis de construire et le cas échéant les autorisations en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement sans nécessité de compensation ;
- La confirmation d'absence de fouilles archéologiques à réaliser ;
- La signature d'un bail avec notre client dans le cadre de la réalisation du Projet.

Un acompte égal à 10 % du prix d'acquisition hors taxe sera inscrit dans la promesse de vente, et 5% seront versés sur un compte séquestre au moment de la signature de la promesse unilatérale de vente.

5. Equipe chargée du projet

L'Acquéreur sera conseillé par l'équipe suivante :

- Architecte : Agence Atelier M3
- Bureau d'étude environnement : Airelles
- Notaire : Étude Régnier Notaires

6. Période d'exclusivité de la Lettre d'intérêt Complémentaire

A compter de la signature de la présente lettre par le Vendeur, l'Acquéreur bénéficiera d'une période d'exclusivité (la « Période d'Exclusivité ») jusqu'au 31 mai 2026.

Pendant la Période d'Exclusivité, l'Acquéreur mènera l'Audit du Terrain Complémentaire et le Vendeur pourra faire établir le projet de promesse unilatérale de vente du Terrain Complémentaire (la « Promesse »).

Pendant cette période, le Vendeur s'engage à ne participer, ni directement, ni indirectement à une discussion ou à une négociation avec un tiers concernant la vente du Terrain Complémentaire ou la conclusion de tout autre droit réel ou d'occupation sur le Terrain Complémentaire.

Dans le cas où le Vendeur et/ou l'Acquéreur, malgré leurs efforts raisonnables et agissant de bonne foi, ne parviendraient pas à un accord et ne signeraient pas la promesse de vente du Terrain Complémentaire dans un délai de 30 jours après la fin de la Période d'Exclusivité, l'exclusivité prendra fin sans que l'une ou l'autre des parties soit tenue de verser une quelconque indemnité à raison des dommages ou frais subis par le Vendeur ou l'Acquéreur.

7. Extension de la période d'exclusivité de la Lettre d'Intérêt Initiale

A compter de la signature de la Lettre d'Intérêt Complémentaire par le Vendeur, la période d'exclusivité conférée par la Lettre d'Intérêt Initiale relative à l'acquisition du Terrain par l'Acquéreur sera également étendue jusqu'au 31 mai 2026 dans les conditions stipulées par la Lettre d'Intérêt Initiale.

8. Conditions

Le but de la présente lettre est de confirmer les prochaines étapes à franchir pour négocier l'acquisition éventuelle du Terrain Complémentaire si l'Audit se révèle positif pour l'Acquéreur.

À cet égard, la lettre n'est pas un engagement ferme d'acquérir le Terrain Complémentaire mais une simple lettre d'intérêt de négocier de bonne foi les termes et conditions de la Promesse si l'Audit devait être validé par l'Acquéreur.

Si l'Acquéreur ne devait pas être satisfait de l'Audit alors il en informerait le Vendeur et les deux parties seront complètement libérés de la présente lettre d'intérêt, sans indemnité de part et d'autre.

Seules les stipulations des articles 6 à 8 auront force obligatoire entre les parties.

Les parties supporteront chacune l'ensemble des frais qu'elles auront respectivement engagés ou qu'elles engageront dans le cadre de la présente lettre, y compris les honoraires des conseils juridiques, courtiers, conseils techniques, etc. et ce quelle que soit l'issue du Projet.

9. Confidentialité

La lettre est strictement confidentielle et, sauf si requis par la loi, ne peut être divulguée à des tiers autres que les conseillers expressément missionnés pour l'Accord la Lettre d'Intérêt Complémentaire, qui sont eux-mêmes liés par des obligations de confidentialité légales et contractuelles, sans l'accord écrit préalable du Vendeur ou de l'Acquéreur, selon le cas.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous faire connaître l'accord du Vendeur sur les termes et conditions définis dans la présente lettre en nous renvoyant d'ici le 15 novembre 2025 une copie de celle-ci dûment acceptée par le Vendeur.

Espérant que le Vendeur acceptera notre demande, nous tenons à vous confirmer notre grande motivation pour implanter notre projet sur la ZAC des Pierrailleuses et nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez.

Dans l'attente d'un retour de votre part, nous vous prions de croire, Cher Monsieur, en l'assurance de nos salutations distinguées.



Hugues Desbarrieres
Directeur Général Adjoint, France

Communauté d'Agglomération du Niortais

(nom du représentant + signature)

Signature précédée des termes « Bon pour acceptation des termes de la présente »

Annexes :

- Annexe 1 : Lettre d'Intérêt Initiale
- Annexe 2 : Plaquette de présentation de Scannell Properties
- Annexe 3 : Extrait RCS Scannell Properties Europe Sàrl
- Annexe 4 : Etude capacitaire