



Immobilière des Ateliers
200, rue Jean Jaures
79 000 NIORT

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération du Niortais
140 rue des Equarts
CS 28770
79 027 NIORT Cedex

Niort, le 15 Décembre 2025

Objet : Lettre d'intention d'acquérir le site de la friche Sandefo

Monsieur le Président,

La société « **SAS Immobilière des Ateliers** », société par actions simplifiée au capital de 5 000 €, immatriculée au RCS sous le n° 903 466 969, dont le siège social est situé 11 rue Henri Sellier à Niort, représenté par son Président, Monsieur Hubert GENIEYS, vous fait part par la présente de son intention d'acquérir un ensemble immobilier appartenant à la Communauté d'Agglomération du Niortais.

1. Désignation du bien

L'intention porte sur les parcelles cadastrées DO 31 et DO 91 représentant une superficie totale de 13 767 m², comprenant un bâtiment existant anciennement affecté aux activités industrielles de la société Sandefo.

2. Montant de l'acquisition

La SAS « Immobilière des Ateliers » confirme être disposée à acquérir ce bien au prix de **363 600 € (trois cent soixante-trois mille six cents euros)**.

Ce montant sert de base au processus d'instruction et à l'élaboration de la future délibération communautaire.

3. Modalités de paiement proposées

Compte tenu des échanges intervenus avec vos services, nous confirmons accepter un paiement échelonné, selon les modalités suivantes :

- un premier versement d'un montant de cent mille euros (100 000 €) dans un délai maximal de quatre mois suivant la signature de l'acte authentique de vente,



- le paiement du solde en cinq (5) annuités égales d'un montant de cinquante-deux mille sept cent vingt euros chacune (52 720 €) ;
- lesquelles débiteront seize (16) mois après la date de signature de l'acte authentique.

Ces modalités constituent un paiement fractionné du prix, pour lequel la Communauté d'Agglomération pourra prendre les garanties habituelles, notamment par l'inscription d'une hypothèque de premier rang.

Afin de permettre la mobilisation d'un financement bancaire pour la réalisation des travaux, nous vous proposons que cette hypothèque soit limitée au montant du solde du prix, sans possibilité d'augmentation ultérieure, et qu'elle fasse l'objet d'une réduction progressive, à hauteur des annuités effectivement acquittées par la SAS.

Cette main levée progressive, corrélée aux paiements réalisés au titre de l'acquisition du site, permettra à l'établissement bancaire de prendre une hypothèque de second rang, dont la qualité s'améliorera mécaniquement au fur et à mesure du remboursement du solde du prix, sans porter atteinte à la garantie de la Communauté d'Agglomération, laquelle demeurera pleinement assurée.

4. Conditions suspensives envisagées

Dans le cadre de la rédaction de l'acte de vente par la Communauté d'Agglomération ou par acte notarié, la SAS « Immobilière des Ateliers » souhaite prévoir les conditions suspensives suivantes :

- l'obtention du financement bancaire pour le financement des travaux envisagés ;
- l'accord de la banque sur les modalités de l'hypothèque de second rang et sur la convention d'ordre avec la collectivité ;
- la purge du droit de préemption urbain.

5. Destination du site et objet du projet

Cette acquisition s'inscrit dans le projet de réhabilitation progressive de la friche afin d'y accueillir des activités de l'économie sociale et solidaire, notamment l'installation de structures du groupe EVHA et de partenaires ESS du territoire.

La SAS « Immobilière des Ateliers » entend respecter, dans l'usage futur du site, les orientations d'intérêt général portées par la collectivité.

6. Engagements liés à la procédure

La présente lettre a pour finalité de permettre à la Communauté d'Agglomération :

- d'engager la procédure interne nécessaire à l'établissement d'une délibération autorisant la cession,
- de définir les conditions et modalités de la vente,
- de mandater son Président pour l'acte authentique.



7. Caractère non contractuel

La présente lettre :

- n'a pas valeur de promesse unilatérale ou synallagmatique,
- ne transfère aucun droit ni aucune jouissance du bien,
- et reste subordonnée à la conclusion d'un acte authentique, conformément aux dispositions légales applicables aux collectivités territoriales.

Elle exprime uniquement l'intention de la SAS « Immobilière des Ateliers » de poursuivre les démarches en vue de l'acquisition, sous réserve de l'accord définitif des parties et des conditions qui seront précisées dans les actes.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et pour la poursuite des échanges nécessaires à la préparation de la délibération.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Hubert GENIEYS

Président
SAS Immobilière des Ateliers