

Votants : 79  
Convocation du Conseil d'Agglomération :  
le 30 mars 2018  
Affichage du Compte-rendu Sommaire :  
le 10 avril 2018

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 9 avril 2018

### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – VENTE DU SITE IMMOBILIER EX MAITRES ALUMINIERS PARC D'ACTIVITES LES CARREAUX A SAINT-GELAIS AU BENEFICE DE LA S.A. TROUBAT

#### **Titulaires présents :**

Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Alain BAUDIN, Anne BAUDOUIN, Daniel BAUDOUIN, Jacques BILLY, Yamina BOUDAHMANI, Jean BOULAIS, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Jean-Romée CHARBONNEAU, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORESTEL, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Jean-Claude FRADIN, Jean-Martial FREDON, Marie-Chantal GARENNE, Isabelle GODEAU, Robert GOUSSEAU, Alain GRIPPON, Michel HALGAN, Véronique HENIN-FERRER, Anne-Lydie HOLTZ, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Monique JOHNSON, Bruno JUGE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Alain LECOINTE, Alain LIAIGRE, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Dany MICHAUD, Jean-Pierre MIGAULT, Marie-Paule MILLASSEAU, Serge MORIN, Jacques MORISSET, René PACAULT, Michel PAILLEY, Michel PANIER, Eric PERSAIS, Stéphane PIERRON, Alain PIVETEAU, Adrien PROUST, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Elodie TRUONG, Yvonne VACKER

#### **Titulaires absents ayant donné pouvoir :**

Jean-Michel BEAUDIC à Christian BREMAUD, Jacques BROSSARD à Claire RICHECOEUR, Sophie BROSSARD à Jean-Pierre MIGAULT, Christelle CHASSAGNE à Anne-Lydie HOLTZ, Alain CHAUFFIER à Jean-Martial FREDON, Charles-Antoine CHAVIER à Romain DUPEYROU, Jean-Luc CLISSON à Gérard EPOULET, Fabrice DESCAMPS à Michel PAILLEY, Agnès JARRY à Sylvette RIMBAUD, Dominique JEUFFRAULT à Alain BAUDIN, Guillaume JUIN à Jeanine BARBOTIN, Gérard LABORDERIE à Dany BREMAUD, Rabah LAICHOURE à Michel HALGAN, Jacqueline LEFEBVRE à Dominique SIX, Rose-Marie NIETO à Marc THEBAULT

#### **Titulaires absents suppléés :**

Gérard GIBAUT par Patrice VIAUD

#### **Titulaires absents :**

Thierry BEAUFILS, Marie-Christelle BOUCHERY, Carole BRUNETEAU, Simon LAPLACE, Marcel MOINARD, Nathalie SEGUIN, Céline VALEZE, Michel VEDIE

#### **Titulaires absents excusés :**

Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BROSSARD, Sophie BROSSARD, Christelle CHASSAGNE, Alain CHAUFFIER, Charles-Antoine CHAVIER, Jean-Luc CLISSON, Fabrice DESCAMPS, Agnès JARRY, Dominique JEUFFRAULT, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Rabah LAICHOURE, Jacqueline LEFEBVRE, Elisabeth MAILLARD, Rose-Marie NIETO

**Président de séance :** Jérôme BALOGE

**Secrétaire de séance :** Romain DUPEYROU

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 9 AVRIL 2018

### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – VENTE DU SITE IMMOBILIER EX MAITRES ALUMINIERS PARC D'ACTIVITES LES CARREAUX A SAINT-GELAIS AU BENEFICE DE LA S.A. TROUBAT

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

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu la lettre d'intention d'acquérir de Monsieur FERRIS, PDG de l'entreprise TROUBAT, en date du 30 août 2017,

Vu l'avis du service des domaines du 9 mars 2017, valable 18 mois,

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais cède à la SA Troubat, le bâtiment ex « Maitres Aluminiers » d'environ 1 250 m<sup>2</sup> situé sur la Zone des Carreaux à Saint-Gelais. L'ensemble de l'assise foncière à détacher pour la réalisation de cette opération représentera 5 900 m<sup>2</sup> environ.

#### Acquéreur :

Société Troubat (ou toute Société désignée pour réaliser l'opération)  
Représentée par Monsieur Vincent FERRIS, PDG  
Domiciliée 20 rue de Bellevue – 79000 NIORT

#### Désignation des biens :

Ensemble foncier (y compris bâtiment existant ex « Maitres Aluminiers ») d'une surface totale d'environ 5 900 m<sup>2</sup> composée de la parcelle ZI 166 et d'une partie de la parcelle ZI 164.

#### Destination du bien :

Réfection du bâtiment existant sur une surface de 1 250 m<sup>2</sup> environ et utilisation d'une surface foncière attenante d'environ 4 650 m<sup>2</sup> pour y stocker du matériel nécessaire à l'exercice des activités de maçonnerie notamment.

#### Modalités de la cession :

Le prix de vente convenu est de 185 000 € HT.

Le Service des Domaines a estimé ledit actif immobilier à une valeur de 185 000 € à la date du 9 mars 2017.

Il est convenu avec l'acquéreur qu'une servitude d'utilisation du passage commun et de l'accès au site sera créée avec l'acte de cession. A cet effet, il est

Convenu avec l'acquéreur  
Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180409-C28-04-2018-DE  
Date de télétransmission : 17/04/2018  
Date de réception préfecture : 17/04/2018

que le cas échéant, l'entretien, la réfection, les réparations ou améliorations à apporter à cet accès commun et au passage seront supportés à 50 % par la CAN, propriétaire et à 50 % par la société Troubat, utilisateur.

Considérant la qualité du projet et de ses animateurs, permettant d'envisager le développement des activités générales du bâtiment et une réappropriation du site ex « Maitres Aluminiers » désaffecté depuis avril 2012,

Il est proposé de céder ces parcelles à la S.A. Troubat, aux conditions suivantes :

<b>Parcelles</b>	<b>Budgets</b>	<b>Surface</b>	<b>Prix HT</b>
Parcelle ZI 166 (y compris le bâtiment d'environ 1250 m <sup>2</sup> )	Activités Assujetties à TVA	3 772 m <sup>2</sup>	138 750 € HT
Partie de la parcelle ZI 164	Immobilier d'entreprises	2 128 m <sup>2</sup>	46 250 € HT

Le montant résultant de cette vente, soit 185 000 € HT, sera réparti entre le Budget Annexe Activités Assujetties à TVA et le Budget Annexe Immobilier d'Entreprises au prorata des surfaces cédées comme indiqué dans le tableau ci-dessus.

Les frais de bornage, les frais liés à la rédaction et à l'enregistrement des actes notariés, les frais de raccordement aux réseaux et le cas échéant la réalisation d'accès autres que celui existant seront à charge de l'acquéreur.

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

- Céder à la S.A. Troubat, représentée par son Président Monsieur FERRIS Vincent, ou à toute société qu'il désignera pour réaliser l'opération, la parcelle ZI 166 et la parcelle ZI 164 pour partie pour une surface totale de 5 900 m<sup>2</sup> environ, au prix de 185 000 € HT, afin d'y implanter le nouveau siège de la Société et d'y développer les activités d'Entreprise Générale du Bâtiment ;
- Approuver que le prix à payer par l'acquéreur soit de 185 000 € HT ;
- Procéder aux écritures de sortie d'actif relatives à cette cession dans les budgets respectifs ;
- Conditionner cette vente à la signature d'une promesse de vente (assortie d'une condition suspensive d'obtention du permis de construire) qui devra impérativement intervenir dans un délai de six mois maximum à compter de la présente délibération ;
- Préciser que pour la vente de ces parcelles de terrain, les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur ;
- Autoriser le Président ou le Vice-Président Délégué à signer les actes authentiques à intervenir qui seront dressés par le notaire désigné pour la transaction.

**Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.**

Pour : 79  
Contre : 0  
Abstention : 0  
Non participé : 0

**Claude ROULLEAU**

**Vice-Président Délégué**  
préfecture  
079-200041317-20180409-C28-04-2018-DE  
Date de télétransmission : 17/04/2018  
Date de réception préfecture : 17/04/2018

ENTREPRISE GÉNÉRALE DE CONSTRUCTION



Tél. 05 49 28 05 63 Fax 05 49 28 19 05

Communauté d'Agglomération du Niortais  
Service courrier

04 SEP. 2017

Courrier arrivé  
au service ADE le

06 SEP. 2017

W15

Communauté d'Agglomération du  
Niortais  
140, rue des Equarts  
CS 28700  
79027 NIORT Cedex

SECRETARIAT DU D.G.S.  
COURRIER ARRIVE LE

-4 SEP. 2017

VP

DIFFUSION

ORIGINAL: ADE s/c vpo CS405 que  
COPIE

Niort, le 30 août 2017

PL

Objet ; acquisition des anciens bâtiments ex « Maitres aluminiers »

Monsieur le Président,

Pour faire suite à ma visite des anciens bâtiments Maitre aluminiers, je vous confirme mon intérêt pour l'acquisition de ce bien immobilier présentant les caractéristiques suivantes :

- adresse : zone industriel des Carreaux, 79410 Saint-Gelais
- surface totale y compris bâtiment représente une assise d'environ 6 192 m<sup>2</sup>
- surface du bâtiment : environ 1 272 m<sup>2</sup>
- prix d'achat : 185 000 euros
- le cout de raccordement aux réseaux, de géomètres et de notaire sont à la charge de l'ESE
- la cour d'accès commune aux bâtiments fera l'objet d'une copropriété

Nous louons actuellement des locaux qui ne correspondent plus à nos besoins tant en termes de facilité d'accès, que de surface de stockage.

Afin d'envisager une délibération de cession fin 2017 ou début 2018, je vous transmettrai prochainement un projet d'aménagements et d'activités concernant ce site ex maitres aluminiers.

Souhaitant que ma demande d'acquisition retienne toute votre attention, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Vincent Ferris  
PDG

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180409-C28-04-2018-DE  
Date de télétransmission : 17/04/2018  
Date de réception préfecture : 17/04/2018

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DES DEUX-SÈVRES  
PÔLE GESTION PUBLIQUE  
SERVICE FRANCE DOMAINE  
44, RUE ALSACE-LORRAINE  
BP 19149  
79061 NIORT CEDEX 9  
TÉLÉPHONE : 05.49.06.39.36  
FAX : 05.49.24.63.32

Le 9 mars 2017

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES  
PUBLIQUES DES DEUX-SÈVRES

SERVICE FRANCE DOMAINE

POUR NOUS JOINDRE PDS 49 06 39 36

À Communauté d'Agglomération du Niortais

Affaire suivie par : Jean Claude Joulain  
Téléphone : 05.49.06.39.36  
Courriel : jean.claude.joulain@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. : 2017-249-V0142

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

DÉSIGNATION DU BIEN : ENTREPÔT

COMMUNE : SAINT GELAIS

ADRESSE DU BIEN : « ZI LES GRANDS RAVARDS » SAINT GELAIS

VALEUR VÉNALE : 185 000 € .

**1. SERVICE CONSULTANT**

- CAN
- AFFAIRE SUIVIE PAR : MONSIEUR COLLARD

**2. DATE DE CONSULTATION**

- DATE DE RÉCEPTION : 06/02/2017
- DATE DE VISITE : 28/02/2017
- DATE DE CONSTITUTION DU DOSSIER « EN ÉTAT » : 28/02/2017

**3. OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

- DEMANDE D'ESTIMATION EN VUE DE LA CÉSSION AMIABLE .

**4. DESCRIPTION DU BIEN**

- RÉFÉRENCE CADASTRALE : PARTIE DE ZI 166 ET DE ZI 164 POUR UNE EMPRISE D'ENVIRON 6 200 M<sup>2</sup>

**DESCRIPTION DU BIEN :**

Sur une assise d'environ 6 200 m<sup>2</sup>, bâtiment inoccupé à usage d'entrepôt, rectangulaire armature tôle, et parpaing à mi hauteur toiture évrée. Au fond de l'entrepôt, partie bureau sanitaires sur 2 niveaux, en très mauvais état.

- 5 - **SITUATION JURIDIQUE**
- NOM DU PROPRIÉTAIRE : CAN
- SITUATION D'OCCUPATION : estimés libres de toute occupation.

**6 - URBANISME ET ÉLÉMENTS PARTICULIERS DE PLUS-VALUE /OU DE MOINS-VALEUR**

EN ZONE IY au PLU

**7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

Déterminé par comparaison, la valeur vénale de l'ensemble immobilier est estimée à **185 000 €**

**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.

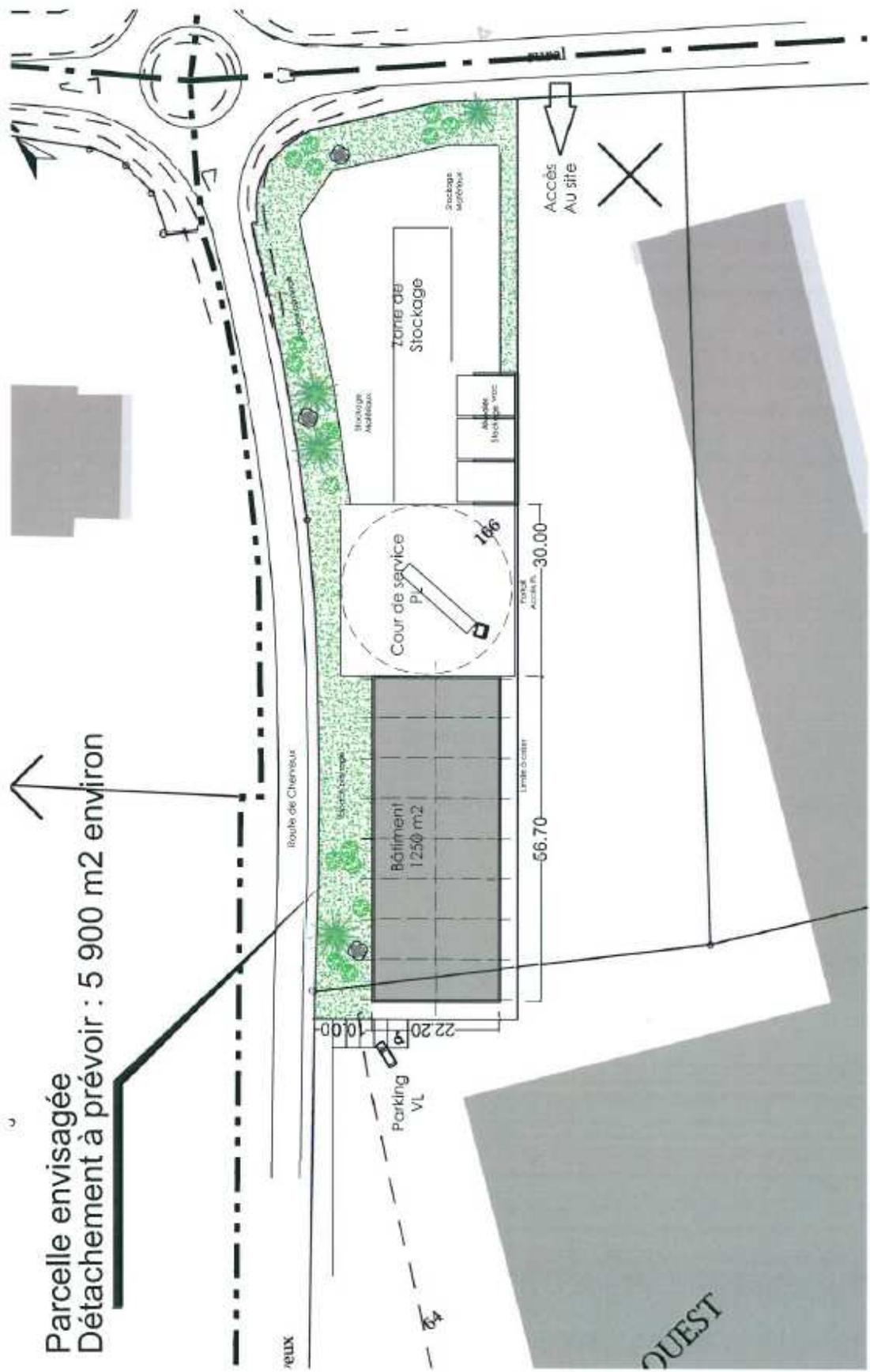
Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,



Jean Claude Joulain  
Inspecteur des Finances Publiques

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  
079-200041317-20180409-C28-04-2018-DE  
Date de télétransmission : 17/04/2018  
Date de réception préfecture : 17/04/2018



IMPLANTATION MASSE 00

0 10 20

TROUBAT SA  
Aménagement d'un bâtiment d'activités  
Janvier 2018 - Faisabilité

IMPLANTATION MASSE 00

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180409-C28-04-2018-DE  
Date de télétransmission : 17/04/2018  
Date de réception préfecture : 17/04/2018

Bâtiment à réaménager :  
 Environ 1 250 m<sup>2</sup> au sol



**Urban'Coast**  
 Architecture IMAG  
 10 rue des Champs - 13100 AIX  
 04 91 94 20 10 - 04 91 94 20 11  
 www.urbancoast.com

TROUBAT SA  
 Aménagement d'un bâtiment d'activités  
 Janvier 2018 - Faisabilité

IMPLANTATION  
 VOLUMETRIE

01

Accusé de réception en préfecture  
 079-200041317-20180409-C28-04-2018-DE  
 Date de télétransmission : 17/04/2018  
 Date de réception préfecture : 17/04/2018