

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 3300 M² ENVIRON SUR LA ZAE LES SABLONNIERES (EPANNES) A LA SCI ROLLAND

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-C13-09-2019-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 3300 M² ENVIRON SUR LA ZAE LES SABLONNIERES (EPANNES) A LA SCI ROLLAND

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

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu le dossier de présentation de Monsieur Sylvain ROLLAND remis le 7 août 2019,

Vu l'avis d'estimation de France Domaine du 3 septembre 2019,

La société G.F.A. (Grossite Fonte Acier) "Les Jardins de Valcrisse" distribue des produits d'ornement décoratifs fonte et acier auprès d'une clientèle de professionnels. Installée depuis plus de 10 ans dans des anciens entrepôts SNCF/Sernam dans le centre de Niort, la société G.F.A. doit quitter les lieux début 2020.

Son gérant, Monsieur Sylvain ROLLAND, projète de construire un bâtiment sur la ZAE "Les Sablonnières" (Epannes) pour y transférer l'activité.

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais cède à la SCI ROLLAND, un terrain de 3 300 m² environ, situé sur la Zone d'Activités Economiques "Les Sablonnières" (Epannes), dans les conditions précisées ci-après :

Acquéreur :

SCI ROLLAND

Représentée par M. et Mme ROLLAND Sylvain et Nelly

Domiciliée 16 rue du Champ Fleuri – 72190 COULAINES

Désignation du bien :

Terrain de 3 300 m² environ, à détacher de la parcelle cadastrée X628 (représentant une surface totale de 6 774 m²), située sur la Zone d'Activités Economiques "Les Sablonnières" (Epannes).

Une bande de terrain de 5 mètres minimum sera détachée de la parcelle X628 (telle que figurant sur le plan annexé) et conservée par la collectivité en vue d'une cession future à l'entreprise S.E.T.P.A. pour son développement.

Destination du bien :

Construction d'un bâtiment de stockage d'une surface de 1 345 m² environ, destiné au transfert et au développement de la société G.F.A. "Les Jardins de Valcrisse" (locataire de la SCI ROLLAND).

Modalités de la cession :

Le prix de vente, fixé à 15,00 € HT/m², sera appliqué à la surface vendue.

L'acquisition initiale du terrain par la collectivité ayant été réalisée en exonération de TVA, la vente de cette parcelle est par conséquent soumise à la TVA calculée sur la marge.

Parcelle	Surface	Prix d'achat HT/m ²	Prix d'achat appliqué à la surface vendue	Prix de vente HT/m ²	Prix de vente HT appliqué à la surface vendue	Marge	TVA sur la marge	Prix de vente total TTC
Parcelle X 628 p	3 300 m ²	3,35 €	11 055,00 €	15,00 €	49 500,00 €	38 445,00 €	7 689,00 €	57 189,00 €

Les sommes résultant de cette vente, estimées à 49 500,00 € H.T., seront versées en recettes au Budget Annexe Zones d'Activités Economiques.

Les frais de division et bornage, les frais liés à la rédaction et à l'enregistrement des actes notariés, les frais de raccordement aux réseaux et la réalisation des accès seront à la charge de l'acquéreur.

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

- Céder à la SCI ROLLAND, représentée par M. et Mme ROLLAND Sylvain et Nelly, ou à toute société qu'ils désigneront pour réaliser l'opération, un terrain de 3 300 m² environ, situé sur la ZAE "Les Sablonnières" à Epannes, selon les modalités de cession précisées ci-dessus ;
- Approuver que le prix à payer par l'acquéreur soit de 57 189,00 € TOUTES TAXES COMPRISES (qui se décompose en un prix net HT de 49 500,00 € et une Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la marge égale à 7 689,00 €) ;
- Conditionner cette vente à la signature d'une promesse de vente (assortie de conditions suspensives d'obtention du permis de construire et des financements nécessaires), qui devra impérativement intervenir dans un délai de 6 mois maximum à compter de la présente délibération ;
- Rappeler que l'acquéreur devra respecter les dispositions du règlement de lotissement, du cahier des charges de cession de terrain et du Plan Local d'Urbanisme afférents à la parcelle (lorsqu'ils existent), en particulier les différents délais d'exécution qui devront être repris et insérés dans l'acte authentique de vente ;
- 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 : 78

Contre : 0

Abstention : 0

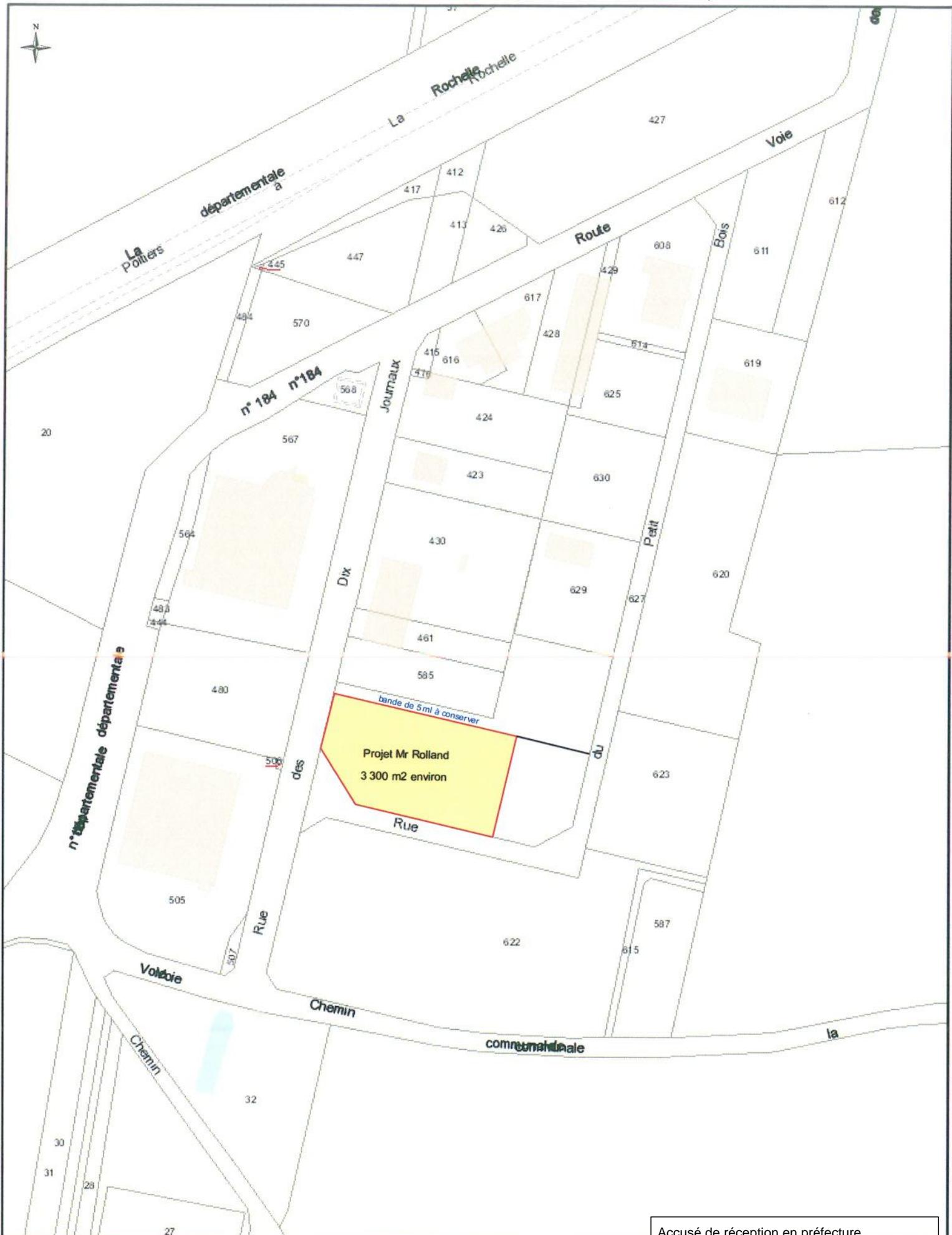
Non participé : 0

Claude ROULLEAU

Vice-Président Délégué

Accusé de réception en préfecture 079-200041317-20190923-C13-09-2019-DE Date de télétransmission : 30/09/2019 Date de réception préfecture : 30/09/2019
--

Parcelle X628p (projet Mr Rolland)



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C13-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019

ETAT D'AVANCEMENT DES DEMARCHES DE LA SCI ROLLAND (vers le futur projet)

La SCI ROLLAND porteuse du futur projet immobilier a tous les éléments depuis fin MAI 2019, pour s'engager vers l'acquisition d'une parcelle de terrain dans la zone artisanale d'EPANNES « Les Sablonnières ».

Au 01 JUIN 2019 La SCI ROLLAND DISPOSE :

- Un accord de financement pour l'ensemble du projet immobilier.
- Les entreprises et les devis pour la réalisation des travaux
- L'apport financier des associés comme prévu au plan de financement

La SCI ROLLAND est prête à s'engager pour l'acquisition de la parcelle mentionnée sur le plan, sans aucun délai de réserve en ce qui la concerne.

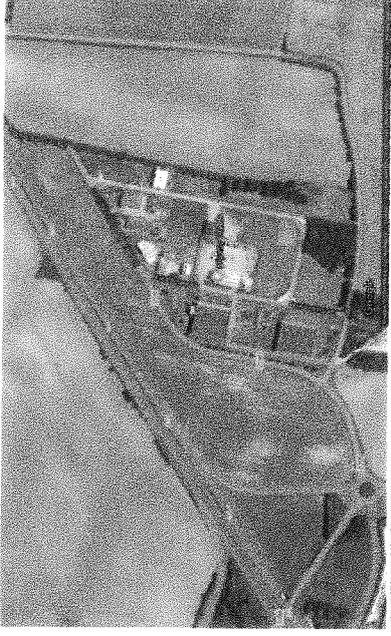
Remarque :

Au vu de la réalisation du projet immobilier, la SCI ROLLAND serait en mesure à moyen terme par la parcelle prolongeant celle-ci de réaliser une extension si besoin.

Les Co-Présidents de la SCI ROLLAND

Monsieur M. ROLLAND Sylvain et Nelly

Le Projet immobilier, entrepôt.



La Zone Artisanale d'EPANNES « Les Sablonnières » est située en bordure de la (N 11) à 15 kms de NIORT et 43 kms de LA ROCHELLE. Une bretelle d'autoroute à proximité (10 kms), permet de rejoindre rapidement les grands axes PARIS/BORDEAUX ou NANTES/ LA ROCHE sur YON.

Le choix de cette zone est stratégique pour la clientèle de l'entreprise G.F.A (future locataire du projet immobilier).

Détails du coût du projet.

Terrain	52 K€
Construction du bâtiment (1345 m²).....	175 K€
Aménagements intérieurs/ extérieurs.....	53 K€
Frais notariés.....	3 K€
Frais divers	5 K€
.....
TOTAL HT	288 K€

• Apport 35 K€

• Prêt sollicité 253 K€

Copie jointe : implantation du bâtiment sur la parcelle de 3500 m²

LOCATAIRE DU FUTUR PROJET

La société Sarl G.F.A (Grossiste Fonte Acier) créée en décembre 2015, a repris le fond de commerce de la société « les jardins de valcrisse » existante depuis 1998 à Aiffres et localisée dans le centre de NIORT (département 79).

La Sarl G.F.A a conservé le nom commercial « Les jardins de valcrisse » et continue de distribuer les mêmes produits, ornements décoratifs fonte et acier période XVIII^eème.

L'activité s'est complétée par la restauration et rénovation d'articles anciens (copies et originaux) en atelier ou directement sur site.

Ce complément d'activité en développement, entraînera à plus ou moins court terme, une ou deux embauches afin de répondre à la demande. Leader dans son domaine et seule en France à proposer plus de 500 références produits fonte et acier, « les jardins de valcrisse » distribue à 95 % aux professionnels et collectivités.

Les Produits : Vase Médicis, statues, gloriettes, serre ornementale, animaux en fonte, mobilier de jardin, portails, articles déco etc.....

Les Clients PRO : Brocanteur, métallier, architecte ext/ int, paysagiste, parcs et châteaux, collectivités, cité de caractère, chambre d'hôtes, propriété bourgeoise, société de cinéma, etc.....



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C13-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019

• Les raisons d'un déménagement

Installée depuis plus de 10 ans dans des locaux du domaine public (Entrepôt SNCF, sernam) dans le centre de NIORT quartier Gare, la société G.F.A doit libérer les locaux fin 2019/ courant 1^{er} trimestre 2020.

Des projets immobiliers tertiaire sont prévus dans ces anciennes halles, il n'est donc plus possible de rester plus longtemps dans ces lieux.

Une surface suffisante au sol est nécessaire afin d'exposer le maximum de produits et y tenir un stock permanent.

Actuellement dans des locaux de 1900 m², une surface réduite à 1345 m² et mieux organisée permettra sans problème un bon fonctionnement.

Quelques chiffres de G.F.A.

G.F.A réalise un chiffre d'affaire annuel variant de 190 K€ à 210 K€ selon les stocks disponibles.

Les 3 derniers bilans de la Sarl G.F.A présentent un résultat positif.

Le coût de location immobilière actuel de la société G.F.A, comparé à la situation du futur projet, entraîne une économie de charges d'environ 10 % (loyer et assurances).

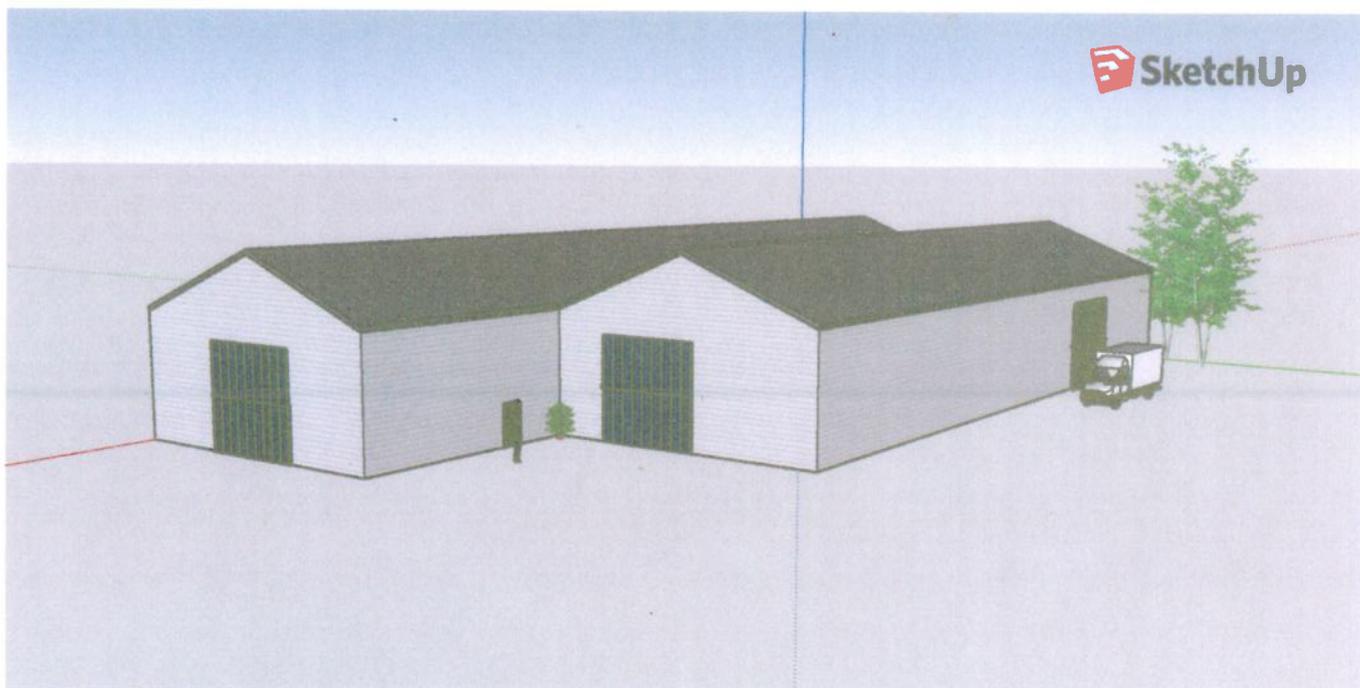
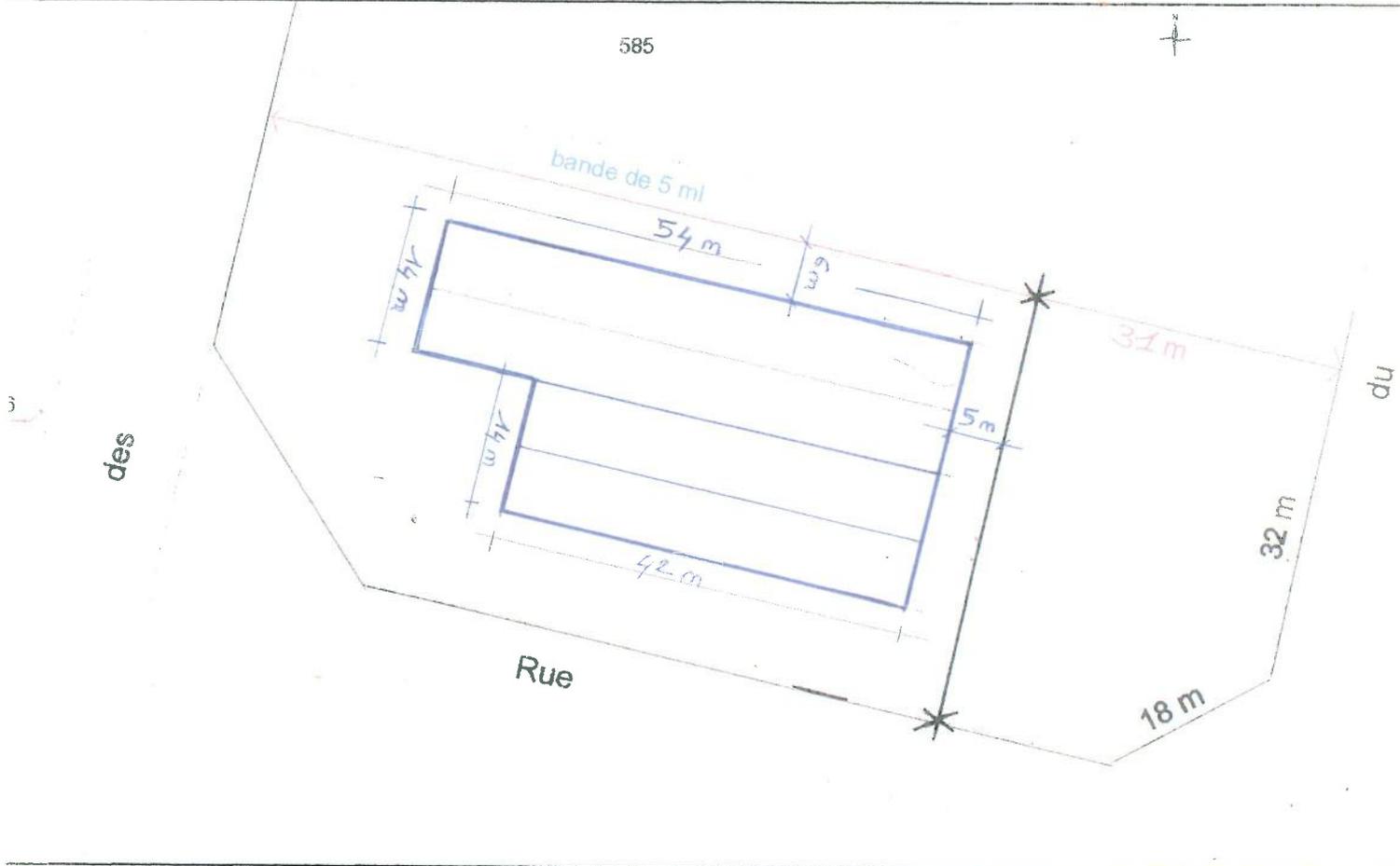
La Sarl G.F.A Les jardins de valcrisse commercialise dans toute la France et pays limitrophes (Espagne, Belgique, Suisse).

Suite à la création de son site internet en 2016 :

www.lesjardinsdevalcrisse.fr, une nouvelle clientèle professionnelle a rejoint le fichier client PRO.

IMPLANTATION (projet Mr Rolland)

noté



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C13-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019