

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 1954 M² ENVIRON SUR LE PARC D'ACTIVITES LES CHERACLES (PRIN-DEYRANÇON) A MONSIEUR HORACIO DE OLIVEIRA

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-C15-09-2019-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 1954 M² ENVIRON SUR LE PARC D'ACTIVITES LES CHERACLES (PRIN-DEYRANÇON) A MONSIEUR HORACIO DE OLIVEIRA

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 Horacio DE OLIVERA du 8 août 2019,

Vu l'avis d'estimation de France Domaine du 5 septembre 2019,

Monsieur Horacio DE OLIVEIRA exerce actuellement une activité d'achat vente de véhicules utilitaires, sous la marque "Horacio Cars", sur le Parc d'Activités "Les Chéracles" (Prin-Deyrançon), dans un bâtiment en location. Il souhaite acquérir la parcelle voisine pour y construire un bâtiment artisanal et réorganiser/développer son activité.

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais cède à Monsieur Horacio DE OLIVEIRA, un terrain de 1 954 m² environ, situé sur le Parc d'Activités "Les Chéracles" (Prin-Deyrançon), dans les conditions précisées ci-après :

Acquéreur :

Monsieur Horacio DE OLIVEIRA,
Domicilié 15 rue des Ecoles - USSEAU - 79210 VAL-DU-MIGNON,
Création à venir de deux sociétés (SARL "Pôle Utilitaires" et SCI "SMES").

Désignation du bien :

Terrain de 1 954 m² environ, à détacher de la parcelle cadastrée ZB 105 (représentant une surface totale de 3 045 m²), située sur le Parc d'Activités "Les Chéracles" (Prin-Deyrançon).

Destination du bien :

Construction d'un bâtiment artisanal de 500 m² environ et aménagement d'une aire d'exposition de véhicules.

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 ZB 105 p	1 954 m ²	1,38 €	2 696,52 €	15,00 €	29 310,00 €	26 213,48 €	5 322,70 €	34 632,70 €

Les sommes résultant de cette vente, estimées à 29 310,00 € 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 Monsieur Horacio DE OLIVEIRA, ou à toute société qu'il désignera pour réaliser l'opération, un terrain de 1 954 m² environ, situé sur le Parc d'Activités "Les Chéracles" à Prin-Deyrançon, selon les modalités de cession précisées ci-dessus ;
- Approuver que le prix à payer par l'acquéreur soit de 34 632,70 € TOUTES TAXES COMPRISES (qui se décompose en un prix net HT de 29 310,00 € et une Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la marge égale à 5 322,70 €) ;
- 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-C15-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019

Hypothèse découpage ZB105 (Prin-Deyrançon)



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C15-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019

Horacio DE OLIVEIRA
15 rue des écoles
USSEAU
79210 VAL DU MIGNON
Tél : 06 60 08 44 50
horacio.cars@outlook.fr

Usseau, le 08/08/2019

Marie-Karine DUCROCQ
Communauté d'Agglomération du Niortais
140 rue des Equarts
CS 28770
79027 NIORT CEDEX

Objet : Acquisition foncière

Madame,

Je fais suite à votre message du 7 aout 2019.

Je suis toujours intéressé concernant l'acquisition de la parcelle cadastrée ZB105b (1 954 m²) située sur la ZAE « Les Chéracles » (Prin-Deyrançon) sur la base de 15 € HT/m².

Sur ce terrain, je souhaiterai y construire par mes propres moyens un bâtiment de 500 m², ci-joint votre plan ou figure l'implantation de celui-ci. La réalisation de ce projet sur plan vue 3D est actuellement en cours de réalisation par mon architecte, vu le travail nécessaire et les vacances, il ne sera disponible qu'en septembre, néanmoins, je serai en mesure de vous le faire parvenir avant le 23 septembre pour qu'il soit a disposition pour le Conseil d'Agglomération.

Descriptif de l'activité... Mon avocat est déjà entrain de rédiger les statuts d'une SCI nommée « SMES », celle-ci sera créée au mois de septembre 2019. SCI dont je serai le représentant légal. Sur cette parcelle, je souhaite exercer l'activité d'Achat Vente Véhicules Utilitaires sous la marque « HORACIO CARS » représentée par la sarl « Pôle Utilitaires » dont je suis le gérant. Etant donné notre extension, il y aura 5 emplois à la clef, un carrossier, un peintre, deux mécaniciens et un préparateur de commandes.

Je compte sur votre compréhension concernant les délais des plans/esquisses/vues 3D du projet.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées

Horacio DE OLIVEIRA

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C15-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019

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 5 septembre 2019

Le Directeur départemental des Finances Publiques de la
Vienne

à

Communauté de communes du Niortais

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Marianne PENTIER
Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr
Réf LIDO : 2019-79220V0703

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain aménagé
ADRESSE DU BIEN : ZAE les Chéracles , Prin Deyrançon
Valeur Vénale : 15€ ht/m² soit une valeur vénale totale de 47 197,5€

1 – SERVICE CONSULTANT AFFAIRE SUIVIE PAR :	Communauté de communes du Niortais Mme DUCROCQ
2 – Date de consultation Date de réception Date de visite Date de constitution du dossier « en état »	: 12 août 2019 : 12 août 2019 : Evaluation du bureau : 12 août 2019

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

Cession de la parcelle ZB 105

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Terrain aménagé - ZAE Les Chéracles

5 – SITUATION JURIDIQUE

– nom du propriétaire : Communauté d'agglomération du Niortais

– situation d'occupation : Libre de toute occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelle ZB n°105 d'une contenance de 30a 45ca.

Zonage : Ue – terrain viabilisé

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 cession de 15€ ht/m² est conforme aux prix pratiqués dans ce secteur.

La valeur vénale du bien peut être fixée à 47 197,5€.

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20190923-C15-09-2019-DE
Date de télétransmission : 30/09/2019
Date de réception préfecture : 30/09/2019

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,

Le contrôleur des finances publiques

Marianne PENTIER

