

Votants : 76
Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 14 septembre 2018
Affichage du Compte-rendu Sommaire :
le 25 septembre 2018

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 24 septembre 2018

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – VENTE DE TERRAIN DE 30 902 M² ENVIRON SUR LE PARC D'ACTIVITES "LE LUC-LES CARREAUX" (ECHIRE SAINT-GELAIS) A LA SOCIETE ETABLISSEMENT CHARLES NUSSE SA

Titulaires présents :

Jeanine BARBOTIN, Alain BAUDIN, Anne BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Thierry BEAUFILS, Jacques BILLY, Marie-Christelle BOUCHERY, Yamina BOUDAHMANI, Jean BOULAIS, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Sophie BROSSARD, Christelle CHASSAGNE, Charles-Antoine CHAVIER, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Stéphanie DELGUTTE, Fabrice DESCAMPS, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORESTEL, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Jean-Martial FREDON, Isabelle GODEAU, Robert GOUSSEAU, Michel HALGAN, Anne-Lydie HOLTZ, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Agnès JARRY, Monique JOHNSON, Bruno JUGE, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Alain LECOINTE, Jacqueline LEFEBVRE, Alain LIAIGRE, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Jean-Pierre MIGAULT, Marie-Paule MILLASSEAU, Serge MORIN, Rose-Marie NIETO, Michel PAILLEY, Michel PANIER, Eric PERSAIS, Stéphane PIERRON, Alain PIVETEAU, Adrien PROUST, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Claude ROULLEAU, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Patrick THOMAS, Elodie TRUONG, Yvonne VACKER

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jérôme BALOGE à Claude ROULLEAU, Jacques BROSSARD à Claire RICHECOEUR, Jean-Luc CLISSON à Gérard EPOULET, Marie-Chantal GARENNE à Christine HYPEAU, Alain GRIPPON à Yvonne VACKER, Véronique HENIN-FERRER à Thierry DEVAUTOUR, Dominique JEUFFRAULT à Alain BAUDIN, Rabah LAICHOURE à Michel HALGAN, Jacques MORISSET à Alain LECOINTE, René PACAULT à Michel PANIER, Marc THEBAULT à Lucien-Jean LAHOUSSE

Titulaires absents suppléés :

Daniel BAUDOUIN par Anne-Marie PROUST

Titulaires absents :

Carole BRUNETEAU, Jean-Romée CHARBONNEAU, Jean-Claude FRADIN, Simon LAPLACE, Marcel MOINARD, Jean-François SALANON, Nathalie SEGUIN, Céline VALEZE, Michel VEDIE

Titulaires absents excusés :

Jérôme BALOGE, Jacques BROSSARD, Alain CHAUFFIER, Jean-Luc CLISSON, Luc DELAGARDE, Marie-Chantal GARENNE, Alain GRIPPON, Véronique HENIN-FERRER, Dominique JEUFFRAULT, Rabah LAICHOURE, Dany MICHAUD, Jacques MORISSET, René PACAULT, Marc THEBAULT

Président de séance : Claude ROULLEAU

Secrétaire de séance : Lucien-Jean LAHOUSSE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 24 SEPTEMBRE 2018

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE – VENTE DE TERRAIN DE 30 902 M² ENVIRON SUR LE PARC D'ACTIVITES "LE LUC-LES CARREAUX" (ECHIRE SAINT-GELAIS) A LA SOCIETE ETABLISSEMENT CHARLES NUSSE SA

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

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu l'avis d'estimation de France Domaine du 6 août 2018,

La société CARTOREL (Groupe Clairefontaine-Exacompta) est présente à Niort (Parc d'Activités Mendès-France) depuis la fin des années 50.

Elle souhaite aujourd'hui construire un nouveau site de production sur la CAN (Parc d'Activités Le Luc - Les Carreaux), dans un objectif d'optimisation de son appareil productif.

Parallèlement, la CAN envisage de se porter acquéreur du site actuel de CARTOREL, lequel représente un intérêt stratégique pour le développement économique du territoire.

Les deux opérations sont par conséquent liées et interdépendantes.

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais cède à la Société Etablissements Charles Nusse SA ou toute société du groupe qu'elle se substituerait, un terrain de 30 902 m² environ, situé sur le Parc d'Activités "Le Luc - Les Carreaux" (Echiré / Saint-Gelais), dans les conditions précisées ci-après :

Acquéreur :

La Société Etablissements Charles Nusse SA ou toute société du groupe qu'elle se substituerait,

Représentée par Monsieur Julien NUSSE,

Domiciliée 138 Quai de Jemmapes – 75010 PARIS

Désignation du bien :

Un terrain de 30 902 m² environ, à détacher de la parcelle cadastrée N0214 (représentant une surface totale de 45 026 m²) m², situé sur le Parc d'Activités "Le Luc - Les Carreaux" (Echiré / Saint-Gelais).

Destination du bien :

Réalisation d'un bâtiment industriel d'une surface de 9 938 m² environ, destiné au transfert de l'entreprise CARTOREL, actuellement domiciliée à Niort (79000).

Modalités de la cession :

Le prix de vente, fixé à 20,00 € HT/m², sera appliqué à la surface vendue (prix au m² H.T. conforme à l'avis du domaine).

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.

Les sommes résultant de cette vente, estimées à 618 040,00 € H.T., seront versées en recettes au Budget Annexe Zones d'Activités Economiques.

La vente de ce terrain étant liée au rachat, par la Communauté d'Agglomération du Niortais, du bien immobilier actuellement occupé par l'entreprise CARTOREL, le paiement de cette vente sera par conséquent conditionné à l'encaissement préalable, par la Société Etablissements Charles Nusse SA, du produit du rachat de son bien.

Les frais de division, arpentage 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 Société Etablissements Charles Nusse SA, représentée par Julien NUSSE, ou à toute société qu'il désignera pour réaliser l'opération, un terrain de 30 902 m² environ, situé sur le Parc d'Activités "Le Luc - Les Carreaux" (Echiré / Saint-Gelais), selon les modalités de cession précisées ci-dessus ;
- Approuver que le prix à payer par l'acquéreur soit de 728 854,57 € TOUTES TAXES COMPRISES (qui se décompose en un prix net HT de 618 040,00 € et une Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la marge égale à 110 814,57 €) ;
- Accepter que le paiement de la vente intervienne à terme en décalé par rapport à la signature de l'acte de vente, une fois encaissé le produit du rachat du site actuel, les opérations achat/vente des sites « CARTOREL » étant interdépendants ;
- 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 Cahier des Charges de Cession de Terrain (et ses annexes) qui sera annexé à l'acte authentique de vente, et en particulier les différents délais d'exécution qui devront être repris et insérés dans l'acte lui-même ;
- 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 : 76

Contre : 0

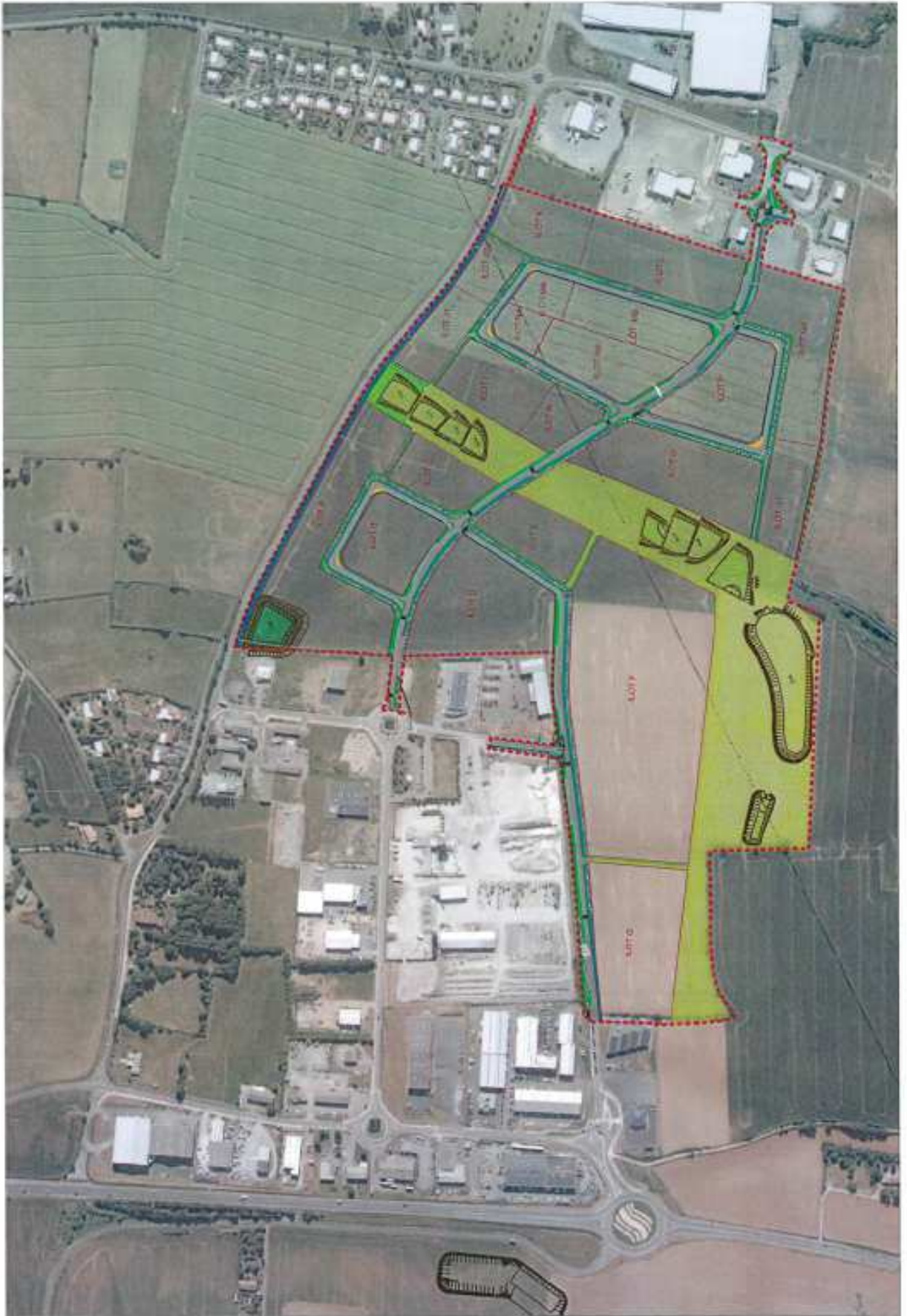
Abstention : 0

Non participé : 0

Claude ROULLEAU

Vice-Président Délégué

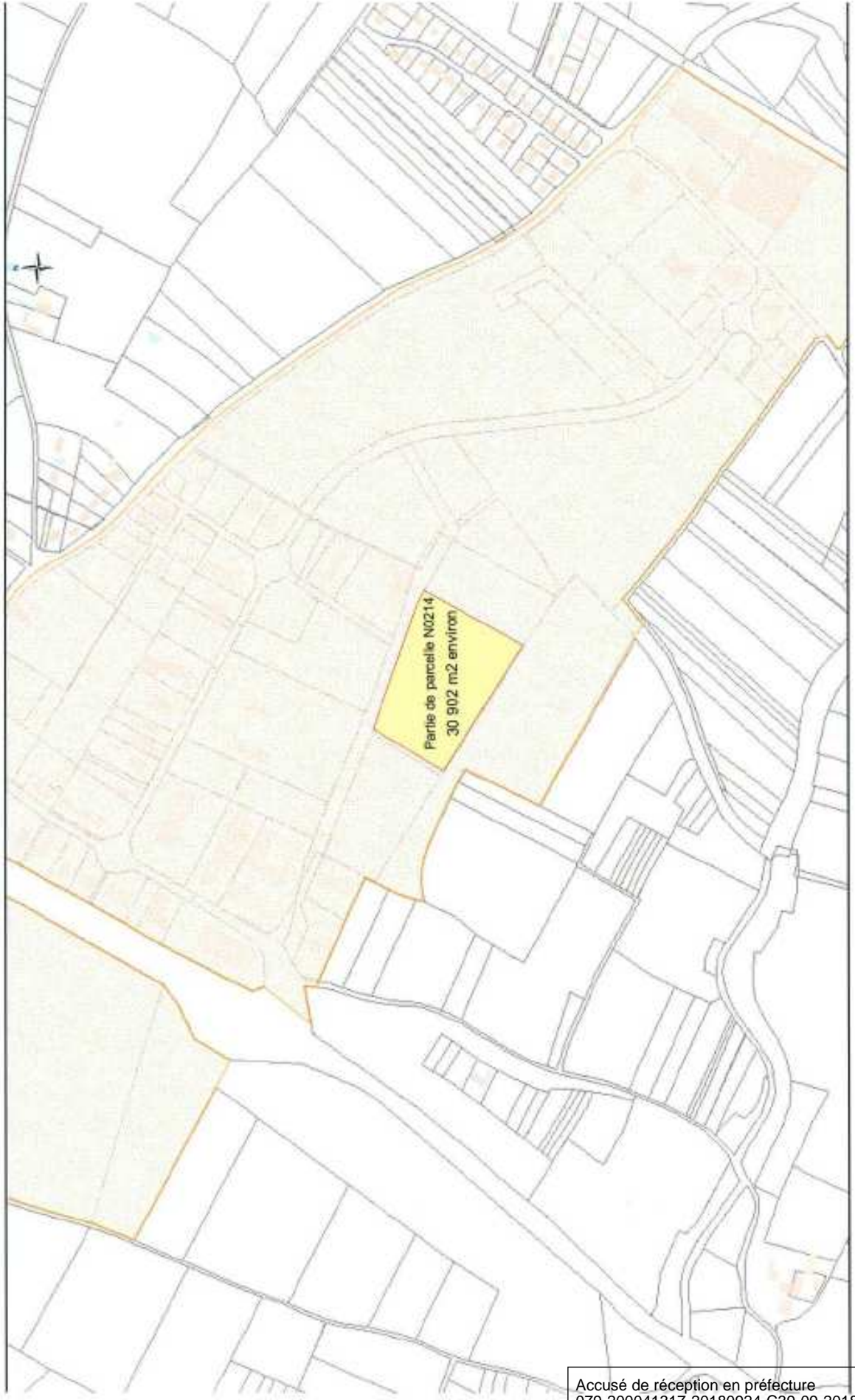
Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180924-C39-09-2018-DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180924-C39-09-2018-DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018



Partie parcelle N0214 (ECHIRE)



Partie de parcelle N0214
30 902 m2 environ

1:7 000

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180924-C39-09-2018-DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018



SURFACES DE PLANCHERS	
193 m² Fabrication	5 200,00
188 m² Stockage	4 250,00
Surface de stockage	210,00
Surface de bureaux et	100,00
restauration	36,00
Autre (garages)	36,00
TOTAL au m²	9 932,00

PARCELLE
≈30902m²

Date : 16 AOUT 2018

	CARTOIRE NIORT - ZAC DU LUC	18604	ITE	-	VRD	PL	-	1/1000	MASSE	-	0001	0
	AMENAGEMENT PARALLELE à la route	Affaire n°	Emetteur	Phase	Depart.	Vue	Axe	Echelle	Designation	Zone	Etage	Ordre

P:\18604\18604 CARTOIRE\18604\CONCOURS OFFRES\OFFRES AVEC 2D\OFFRE CARTOIRE_18604_2018.dwg

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180924-C39-09-2018-DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

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 06/08/2018

Le Directeur départemental des Finances Publiques de la
Vienne

POUR NOUS JOINDRE :

à

Évaluateur : Marianne PENTIER
Courriel : ddfip86.pgp.domaines@dgfip.finances.gouv.fr
Réf LIDO : 2018-79081V0825

Communauté d'agglomération du Niortais

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

<p>DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN ADRESSE DU BIEN : LES CHAMPS DE LUC CARREAUX , ECHIRE VALEUR VÉNALE : 660000€</p>	
--	--

1 – SERVICE CONSULTANT AFFAIRE SUIVIE PAR :	Communauté d'agglomération du Niortais Mme DUCROCQ Marie-Karine
2 – Date de consultation Date de réception Date de visite Date de constitution du dossier « en état »	: 26 juillet 2018 : 26 juillet 2018 : Evaluation du bureau : 26 juillet 2018

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


Vente d'un terrain de 33 000 m² environ située sur la Zone d'Activités Economiques "Le Luc - Les Carreaux" à Echiré (79), à détacher de la parcelle cadastrée N 214.
Projet de construction d'un bâtiment industriel.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : N 214 pour 45 026 m².
Terrain non bâti desservi par les réseaux.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Communauté d'agglomération du Niortais
- situation d'occupation : Libre


à
MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180924-C39-09-2018-DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

6 – URBANISME ET RESEAUX

Parcelle située en Zone 1AUy.

Parcelle desservie par les réseaux

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.

La valeur vénale de l'emprise de 33 000 m² à céder peut être fixée à 660000€ (soit 20€/m²).

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 Directeur Responsable
du Pôle Gestion Publique

P.LEBRIS

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
079-200041317-20180924-C39-09-2018-DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018