

Votants : 77
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 D'UN TERRAIN DE 1 885 M² ENVIRON SUR LE PARC D'ACTIVITES LES GUILLEES A CHAURAY A LA SOCIETE REVS'IMMO

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, Charles-Antoine CHAVIER, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, 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 BALOGÉ à Claude ROULLEAU, Jacques BROSSARD à Claire RICHECOEUR, Christelle CHASSAGNE à Marie-Paule MILLASSEAU, 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 BALOGÉ, Jacques BROSSARD, Christelle CHASSAGNE, Alain CHAUFFIER, Jean-Luc CLISSON, 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 D'UN TERRAIN DE 1 885 M² ENVIRON SUR LE PARC D'ACTIVITES LES GUILLEES A CHAURAY A LA SOCIETE REVS'IMMO

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 Cédric AUBERTHEAU du 25 juillet 2018,

Vu l'avis d'estimation de France Domaine du 26 février 2018,

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais cède à la Société REVS'IMMO, un terrain de 1 885 m² environ, situé sur le Parc d'Activités "Les Guillées" (Chauray), dans les conditions précisées ci-après :

Acquéreur :

La SCI REVS'IMMO (en cours de création),
Représentée par Monsieur Cédric AUBERTHEAU, gérant,
Domiciliée – Zone Artisanale Les Gruettes - Route de Poitiers – 79120 CHEY.

Désignation du bien :

Un terrain de 1 885 m² environ, à détacher de la parcelle cadastrée BK119 (représentant une surface totale de 2 903 m²), située sur le Parc d'Activités "Les Guillées" (Chauray).

Destination du bien :

Réalisation d'un bâtiment de 550 m² environ de stockage et de bureaux, destiné au transfert de la société REVS'PLAFONDS (spécialisée dans la réalisation de faux-plafonds et isolation acoustique), créée en 1996 et reprise en 2016, et actuellement domiciliée à Chey (79120).

Modalités de la cession :

Le prix de vente, fixé à 25,00 € 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.

Les sommes résultant de cette vente, estimées à 47 125,00 € 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 REVS'IMMO, représentée par son gérant Cédric AUBERTHEAU, ou à toute société qu'il désignera pour réaliser l'opération, un terrain de 1 885 m2 environ, situé sur le Parc d'Activités "Les Guillées" à Chauray, aux conditions fixées ci-dessus ;
- Approuver que le prix à payer par l'acquéreur soit de 53 752,66 € TOUTES TAXES COMPRISES (qui se décompose en un prix net HT de 47 125,00 € et une Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la marge égale à 6 627,66 €) ;
- 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 : 77
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 0

Claude ROULLEAU

Vice-Président Délégué

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180924-C41-09-2018-DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018



Communauté d'Agglomération du Niortais
10 Rue des Equarts
CS 28770
79027 NIORT Cedex

ACHEY,
Le 25.07.2018

Objet : Lettre d'intention d'acquisition d'une partie de la parcelle BK 119 (environ 1900m2) – Parc d'activité « Les Guillées » à CHAURAY

Madame, Monsieur,

Par la présente, je souhaite vous faire part de mon intérêt concernant une partie de la parcelle BK 119 (pour une surface totale de 1884,65m2) située sur le Parc d'activité « Les Guillées » à CHAURAY pour y implanter la société REVS'PLAFONDS.

La société REVS'PLAFONDS créée en 2016 succède à la société PLAFONDS REV'S créée en 1996. L'activité se compose à 80% en réalisation de faux-plafonds et isolation acoustique et 20% en réalisation de cloisons sèches et travaux de menuiserie. Notre savoir-faire est détenu par une équipe stable : 7 collaborateurs en 2016 (ancienneté moyenne : 13 ans) et 2 créations d'emplois en 2017.

Notre chiffre d'affaire entre 2013 et 2016 était d'environ 950k€. La période 2016-2017 a vu celui-ci diminué pour atteindre 783k€ (année de transmission de la société – exercice de 11mois). Pour la période 2017-2018, celui-ci devrait être supérieur à 1 100k€ (clôture au 31 Août 2018).

La répartition géographique du chiffre d'affaire (période 2017-2018) est de : 34% sur le territoire de la CAN, 9% Gâtine, 1% Bocage, 14 % Mellois, 12% Haut Val de Sèvre, 18% Département de la Vienne, 2% Département de la Charente et 10% Département de la Charente-Maritime.

Ces derniers chiffres montrent que nous pourrions nous rapprocher de nos clients en migrant sur le territoire de la CAN.

Ainsi, notre projet est d'implanter notre société sur le territoire de la CAN et plus particulièrement sur la parcelle citée en objet afin d'y construire nos locaux.

Le bâtiment sera composé en deux parties : une partie de bureaux et une partie entrepôt. La première d'une surface d'environ 100m2 permettra d'accueillir quatre bureaux (accueil/secrétariat, métreur, conducteur de travaux et dirigeant), une salle de réunion, une partie vestiaires/sanitaires et des archives. La seconde d'environ 450m2 sera dédiée au stockage de nos échafaudages, des petits matériels divers et de nos fourgons ainsi qu'au stockage provisoire des ossatures métalliques et dalles de faux-plafonds avant pose sur les chantiers.

Les livraisons et les chargements de nos matériaux se feront sur une voirie (de la parcelle) attenante au bâtiment. Les premières seront réalisées par des camions de 19t avec une fréquence d'environ 1 livraison/semaine. Les seconds seront effectués le matin à l'embauche dans les fourgons.

En conclusion, je vous confirme mon souhait d'acquisition d'une partie de la parcelle citée au prix défini de 25€ H.T./m2. Cette acquisition sera réalisée par la SCI REVS'IMMO en cours de création.

Dans l'attente de votre retour et vous remerciant d'avance de l'intérêt que vous porterez à notre dossier, Je vous prie de croire à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

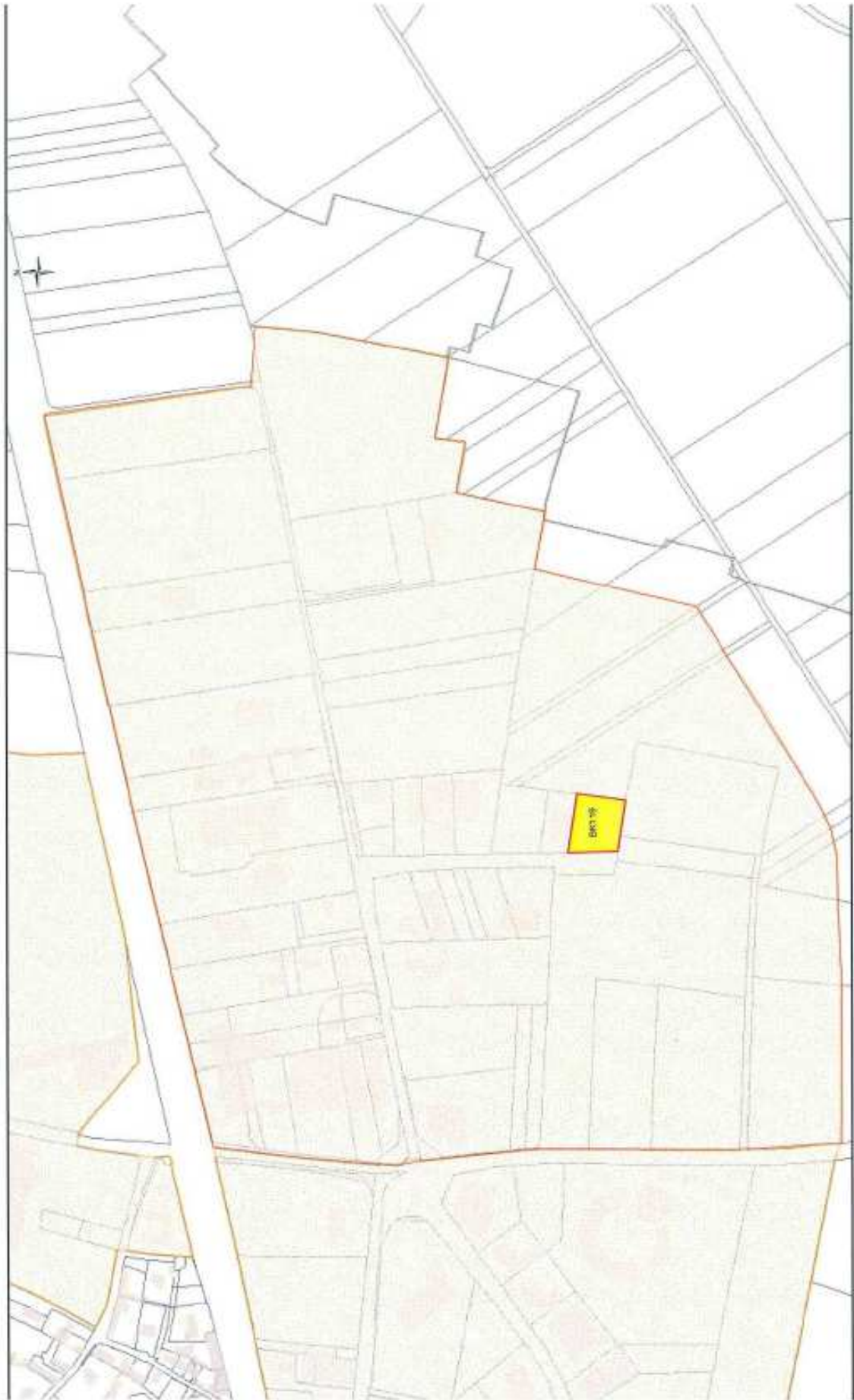
Cédric AUBERTHEAU

SARL REVS'PLAFONDS
ZA Les Gruettes 79120 CHEY
Tél : 05.49.07.39.21 - Mail : contact@revsplafonds.fr
Siret : 82236139000013 - APE : 4332A - RCS et RM NIORT
N° de TVA Intracommunautaire : FR 53822361390

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180924-C41-09-2018-DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018



PA Les Guillées - Parcelle BK119



1:5 000

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180924-C41-09-2018-DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018



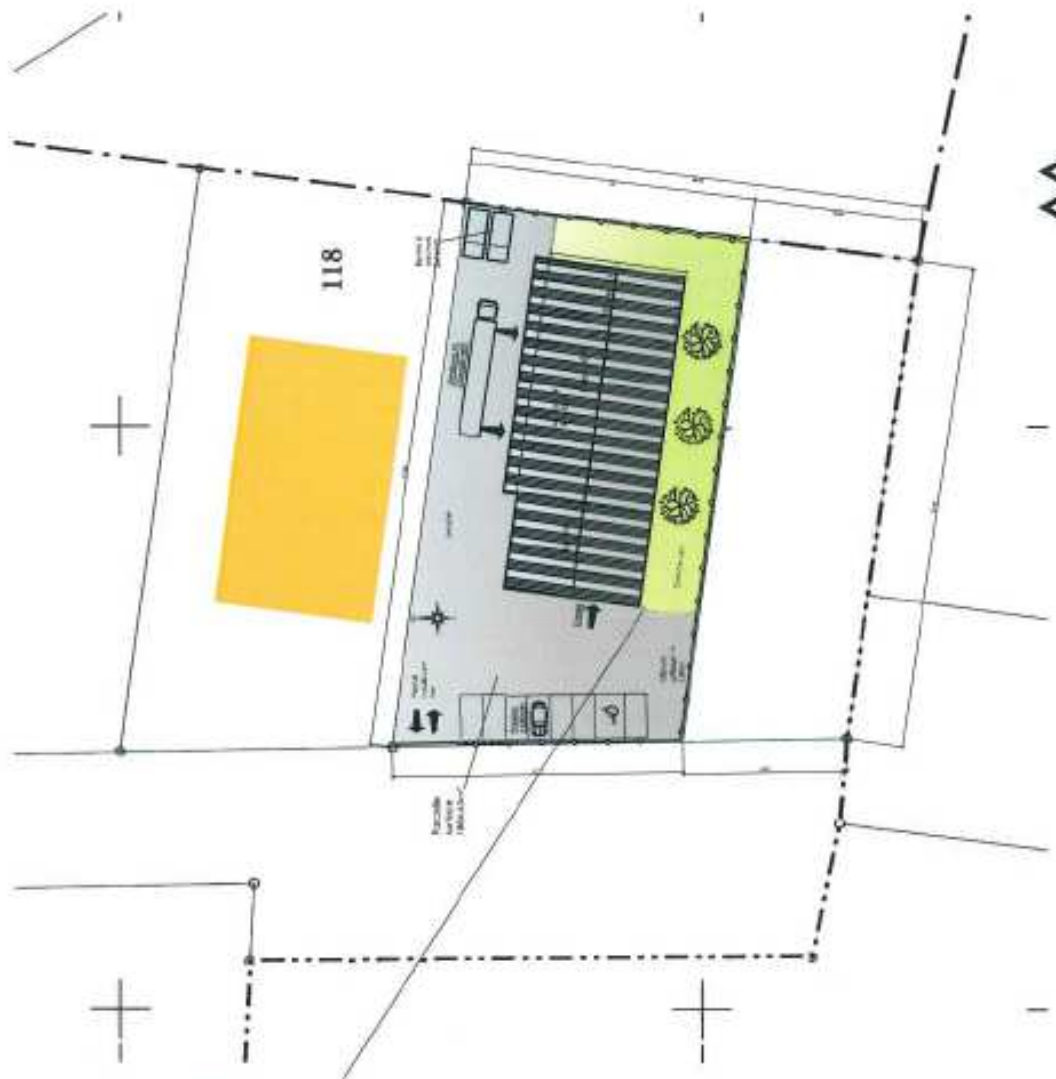
Hypothèse découpage parcelle BK119



1:2 000

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180924-C41-09-2018-DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

FAISABILITE
Parcelle 000 BK 119
2903 m²
Rue des Toiliées
79180 CHAURAY



FAISABILITE Extrait cadastral
Construction bâtiment REVS' PLUS FONDS
AMENAGEMENT / Plan de masse - Ech. 1/200
Rue des Toiliées / 79180 Chauray



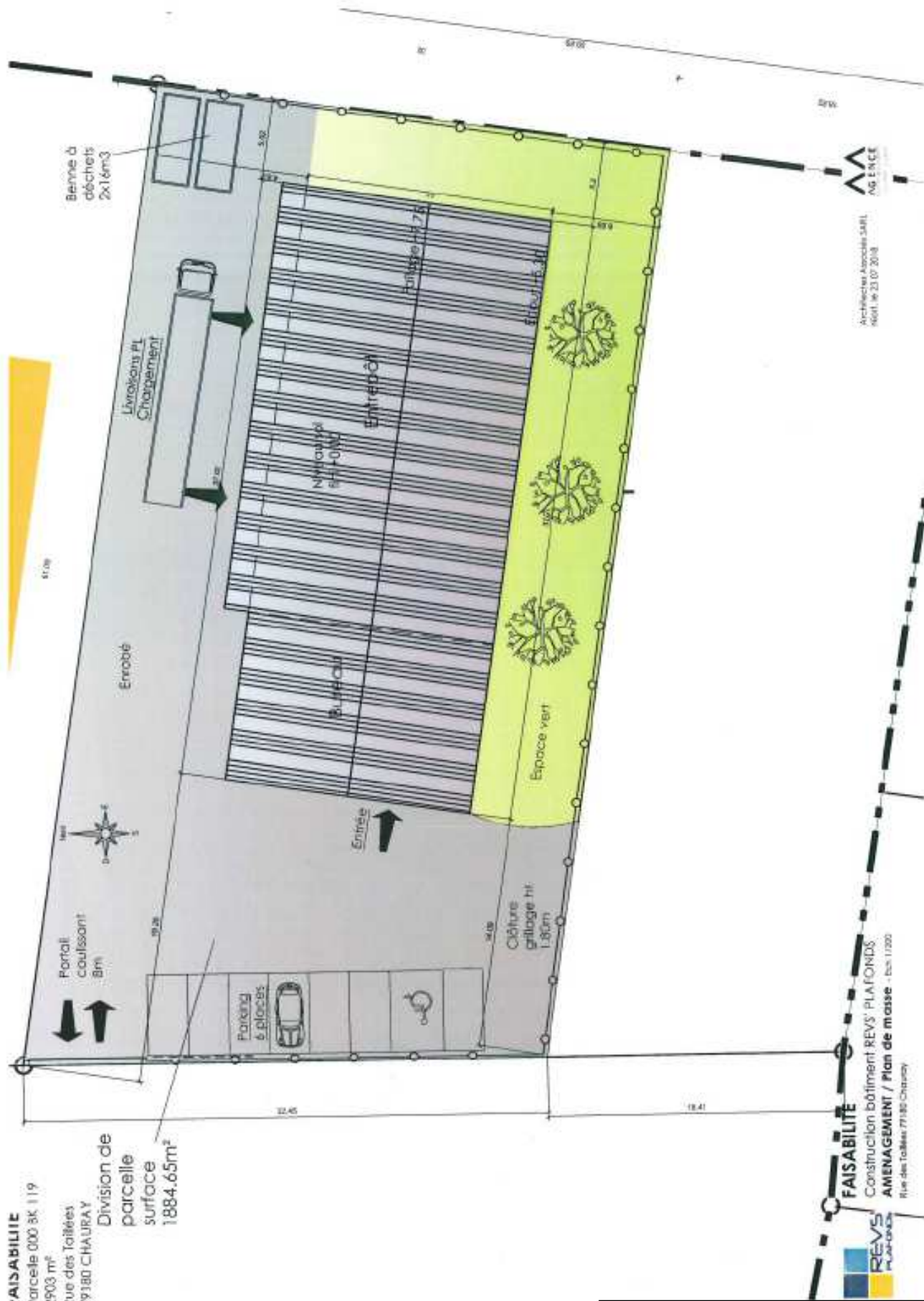
Architectes Associés SARL
N°art. n° 23107 2018

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180924-C41-09-2018-DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018

FAISABILITE

Parcelle 000 àK 119
2903 m²
Rue des Tailières
79180 CHAURAY

Division de
parcelle
surface
1884.65m²



FAISABILITE
Construction bâtiment REVS' PLAFONDS
AMENAGEMENT / Plan de masse - Ech. 1:200
Rue des Tailières 79180 Chauray



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20180924-C41-09-2018-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 : 05.49.55.82.00 : Fax : 05.49.55.82.92

Le 26/02/2018

Le Directeur départemental des Finances Publiques de la
Vienne


POUR NOUS JOINDRE :

à

Évaluateur : Marianne PENTIER
Courriel : ddfp86.pgp.domaines@dgifp.finances.gouv.fr
Réf LIDO : 2018-79081V0824

Communauté d'agglomération du Niortais

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN ADRESSE DU BIEN : LES GUILLÉES , CHAURAY VALEUR VÉNALE : 47500€	
--	--

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'une parcelle de terrain de 1 900 m² environ située sur la Zone d'Activités Economiques "Les Guillées" à CHAURAY (79), à détacher de la parcelle cadastrée BK119.

Projet de construction d'un bâtiment de 600 m² environ destiné au transfert d'une activité artisanale dans le secteur du bâtiment (stockage + bureaux).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : BK 119 pour 2903 m².
Terrain non bâti desservi par les réseaux.

5 – SITUATION JURIDIQUE

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

6 – URBANISME ET RESEAUX

Zone AUe du PLU

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 1900 m² à céder peut être fixée à **47500€** (soit 25€/m² ht).

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,


SERANT Séverine
inspectrice 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
079-200041317-20180924-C41-09-2018-DE
Date de télétransmission : 27/09/2018
Date de réception préfecture : 27/09/2018