



Votants : 82  
Convocation du Conseil d'Agglomération :  
le 18 mai 2018  
Affichage du Compte-rendu Sommaire :  
le 29 mai 2018

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 28 mai 2018

### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EMPLOI ENSEIGNEMENT SUPERIEUR – LOCATION D'UNE SURFACE DE 1073,04 M<sup>2</sup> POUR Y DEVELOPPER UNE NOUVELLE PEPINIERE D'ENTREPRISES ET UN ESPACE DE COWORKING

#### **Titulaires présents :**

Jérôme BALOGE, Alain BAUDIN, Anne BAUDOUIN, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Thierry BEAUFILS, Jacques BILLY, Marie-Christelle BOUCHERY, Yamina BOUDAHMANI, Jean BOULAIS, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Jacques BROSSARD, Sophie BROSSARD, Charles-Antoine CHAVIER, Jean-Luc CLISSON, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Fabrice DESCAMPS, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORESTEL, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Marie-Chantal GARENNE, Robert GOUSSEAU, Alain GRIPPON, Véronique HENIN-FERRER, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Agnès JARRY, Dominique JEUFFRAULT, Monique JOHNSON, Bruno JUGE, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Rabah LAICHOURE, Alain LECOINTE, Jacqueline LEFEBVRE, Alain LIAIGRE, Elisabeth MAILLARD, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Serge MORIN, Jacques MORISSET, Michel PAILLEY, Michel PANIER, Eric PERSAIS, 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

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

Jeanine BARBOTIN à Dominique SIX, Carole BRUNETEAU à Jérôme BALOGE, Christelle CHASSAGNE à Christine HYPEAU, Alain CHAUFFIER à Marie-Christelle BOUCHERY, Michel HALGAN à Rabah LAICHOURE, Anne-Lydie HOLTZ à Michel PAILLEY, Simon LAPLACE à Florent SIMMONET, Sophia MARC à Jacques BILLY, Jean-Pierre MIGAULT à Sophie BROSSARD, Rose-Marie NIETO à Lucien-Jean LAHOUSSE, René PACAULT à Florent JARRIAULT, Alain PIVETEAU à Monique JOHNSON, Nathalie SEGUIN à Gérard EPOULET, Elodie TRUONG à Josiane METAYER

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

Jean-Claude FRADIN par Dominique MARQUIS, Gérard GIBault par Patrice VIAUD

#### **Titulaires absents :**

Jean-Martial FREDON, Adrien PROUST, Céline VALEZE, Michel VEDIE

#### **Titulaires absents excusés :**

Jeanine BARBOTIN, Carole BRUNETEAU, Jean-Romée CHARBONNEAU, Christelle CHASSAGNE, Alain CHAUFFIER, Isabelle GODEAU, Michel HALGAN, Anne-Lydie HOLTZ, Simon LAPLACE, Sophia MARC, Jean-Pierre MIGAULT, Rose-Marie NIETO, René PACAULT, Alain PIVETEAU, Nathalie SEGUIN, Elodie TRUONG

**Président de séance :** Jérôme BALOGE

**Secrétaire de séance :** Yamina BOUDAHMANI

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20180528-C14-05-2018-DE  
Date de télétransmission : 31/05/2018  
Date de réception préfecture : 31/05/2018

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

### CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 28 MAI 2018

#### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EMPLOI ENSEIGNEMENT SUPERIEUR – LOCATION D'UNE SURFACE DE 1073,04 M<sup>2</sup> POUR Y DEVELOPPER UNE NOUVELLE PEPINIERE D'ENTREPRISES ET UN ESPACE DE COWORKING

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

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu la lettre d'intention de Monsieur le Président de la CAN du 12/04/2018,

Vu l'avis d'estimation de France Domaine,

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais loue un espace de 1 073,04 m<sup>2</sup> pour y développer une nouvelle offre de pépinière d'entreprises et de coworking.

En effet, dans le cadre du développement de ses activités et de sa volonté d'offrir aux entreprises, en développement et/ou en création, des infrastructures fonctionnelles et répondant à leurs besoins, la CAN souhaite renouveler son offre d'hébergement d'entreprises. La pépinière actuelle située à Noron, construite en 1992, ne répond plus aujourd'hui aux demandes des entreprises, notamment en termes d'aménagement et d'espaces disponibles (taux moyens d'occupation de plus de 90%). De plus, cette dernière ne permet de proposer qu'une seule et unique offre locative (bureaux).

Ainsi, afin de diversifier son offre et de la développer, la CAN envisage de louer un ensemble immobilier situé à NIORT, avenue de La Rochelle dans le bâtiment ex siège du Crédit Agricole.

Afin d'accueillir de manière optimale les entreprises souhaitant s'installer sur le territoire niortais, cet espace « pépinière d'entreprises » permettra à la CAN de disposer d'un outil d'accueil à la fois plus moderne, plus fonctionnel et offrant un panel plus large de superficies tertiaires :

	<b>Surfaces louées</b>	<b>Nombre de Bureaux</b>
Pépinière actuelle l'Arche bleue	253 m <sup>2</sup>	15
Future pépinière Avenue de la Rochelle	431 m <sup>2</sup>	19

De manière complémentaire à l'offre pépinière d'Entreprises avec mise à disposition d'espaces de bureaux fermés, la CAN souhaite y développer une offre de « coworking » sur une surface de 326 m<sup>2</sup> à destination de professionnels plus nomades, souhaitant bénéficier d'une solution immobilière plus flexible, adaptable dans le temps et aisément évolutive.

Pour ce faire, un bail commercial sera signé avec le propriétaire bailleur, la SCI Vichy entrepôt. Le loyer annuel hors charges sera fixé à la somme de QUATRE VINGT HUIT MILLE EUROS (88.000,00 € H.T. et H.C.).

Ce bail sera soumis aux dispositions relatives aux baux commerciaux conformément aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce.

Il prendra effet à compter du 1er septembre 2018 pour une durée de 9 ans avec droit au renouvellement conforme au statut des baux commerciaux.

Le bailleur conservera à sa charge le curage et nettoyage de l'ensemble locatif (cloisons, plafonds, sols) en fonction du plan d'implantation fourni par les services de la CAN, installation de W.C. supplémentaires, repositionnement des caissons de distribution de chauffage/ventilation et rafraichissement.

Une autorisation de sous-location et un droit de préférence conforme aux dispositions des baux commerciaux seront stipulés au profit de la CAN.

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

- Approuver la future location au sein du bâtiment ex Crédit Agricole situé au 305 avenue de La Rochelle à Niort, pour y développer une offre nouvelle de pépinière d'entreprises et de coworking.
- 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, les frais de notaire étant à la charge de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

**Motion adoptée par 74 voix Pour et 0 voix Contre, Abstention : 8.**

Pour : 74  
Contre : 0  
Abstention : 8  
Non participé : 0

**Claude ROULLEAU**

**Vice-Président Délégué**

Accusé de réception en préfecture 079-200041317-20180528-C14-05-2018-DE Date de télétransmission : 31/05/2018 Date de réception préfecture : 31/05/2018
--



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  
Courriel : [ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Poitiers, le 23/05/2018

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Gilles LOMER  
Téléphone : 05 49 55 62 44  
Courriel : [gilles.lomer@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:gilles.lomer@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. : 2018-79191 L443

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR  
LOCATIVE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Ensemble immobilier à usage de bureaux de 1 073 m<sup>2</sup>

**ADRESSE DU BIEN :** 3 AVENUE DE LA ROCHELLE 79000 NIORT

**VALEUR LOCATIVE:** 88 000 €

**1 - SERVICE CONSULTANT :**

Affaire suivie par : Arnaud BOUTRUCHE Communauté d'Agglomération du Niortais

**2 - Date de consultation :**

11 avril 2018

**Date de réception :**

16 avril 2018

**Date de visite :**

Immeuble non visité

**Date de constitution du dossier « en état »** 23 mai 2018

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

Prise à bail

**4 - DESCRIPTION DU BIEN ET RÉFÉRENCE CADASTRALE**

Le demandeur entend prendre à bail une surface de 1 073 m<sup>2</sup> à usage de bureau, dans un immeuble relativement ancien, mais très bien situé avenue de la Rochelle à Niort. Selon les informations reçues, il semblerait que d'importants travaux aient été effectués.

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

- Nom du propriétaire : SCI VICHY ENTREPOT

- Situation d'occupation : Libre

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Situé en zone d'activité SAINT LIGUAIRE

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative est déterminée par la méthode par comparaison

## 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,



F. COURION

*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*

À  
MINISTÈRE DE L'ACTION  
ET DES COMPTES PUBLICS