



Votants : 78

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 01 février 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 08 février 2024

ATTRACTIVITÉ - ACQUISITION FONCIÈRE AUPRÈS DE LA SAS SEIA REDIEN ET FILS - PARC D'ACTIVITÉS DE MENDES FRANCE À NIORT

Titulaires et suppléants présents :

Jérôme BALOGE, Fabrice BARREAULT, Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Olivier D'ARAUJO, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, Noélie FERREIRA, Elsa FORTAGE, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Anne-Sophie GUICHET, Christophe GUINOT, François GUYON, Thibault HEBRAND, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Gérard LABORDERIE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Gérard LEFEVRE, Philippe LEYSSENE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marcel MOINARD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Richard PAILLOUX, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Valérie VOLLAND.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Stéphanie ANTIGNY à Dominique SIX, Annick BAMBERGER à Marie-Christelle BOUCHERY, Jeanine BARBOTIN à Valérie VOLLAND, Ségolène BARDET à Gérard LEFEVRE, Daniel BAUDOUIN à Alain CANTEAU, Yamina BOUDAHMANI à Yvonne VACKER, Clément COHEN à Olivier D'ARAUJO, Lucien-Jean LAHOUSSE à Anne-Lydie LARRIBAU, Sophia MARC à Johann SPITZ, Bastien MARCHIVE à Noélie FERREIRA, Marie-Paule MILLASSEAU à François GUYON, Nicolas ROBIN à Eric PERSAIS, Philippe TERRASSIN à Nicolas VIDEAU, Florence VILLES à Rose-Marie NIETO, Lydia ZANATTA à Aurore NADAL.

Titulaires absents :

Christelle CHASSAGNE, Guillaume JUIN, Mélina TACHE.

Titulaire absent excusé :

Michel PAILLEY

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU JEUDI 8 FÉVRIER 2024

ATTRACTIVITÉ - ACQUISITION FONCIÈRE AUPRÈS DE LA SAS SEIA REDIEN ET FILS - PARC D'ACTIVITÉS DE MENDES FRANCE À NIORT

Monsieur **Gérard LEFEVRE**, Vice-Président Délégué, expose,

Sur proposition du Président,

Vu l'avis des domaines de France en date du 22 Septembre 2022,

Considérant le jugement du Juge de l'Expropriation des Deux-Sèvres du 27 novembre 2023,

Dans le cadre de sa compétence économique et aménagement des ZAE du territoire, la CAN a acquis en 2019 et en 2021 plusieurs fonciers Avenue de Paris, sur la ZAE Mendes-France à Niort :

- acquisition le 7 janvier 2019 des parcelles appartenant à la société Etablissements Charles Nusse, au 358 avenue de Paris d'une superficie de 18 064 m²,
- acquisition le 29 juillet 2021 auprès des consorts Lecrivain des parcelles AH 161 à 163, 165 à 171, d'une superficie de 15 456 m², situées 350 et 352 avenue de Paris.

La maîtrise des terrains de secteur, situés en entrée de ville, vise à permettre à la Communauté d'Agglomération du Niortais de pouvoir retravailler l'aménagement global de la zone et de la reconverter de façon à développer une entrée d'agglomération renouvelée, en lien avec les orientations du SCOT, du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et du futur PLUiD, ainsi qu'avec les objectifs économiques et environnementaux du territoire.

En août 2022, la CAN a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) émanant de la société REDIEN & FILS, propriétaire des terrains situés au 474 de l'avenue de Paris. La société REDIEN & FILS y exerce une activité principale de vente, échanges et réparation de matériels électriques automobiles. Suivant la DIA, la société REDIEN et FILS avait signé une promesse de vente de ses biens avec la SCI des Ormeaux, propriétaire des terrains voisins sur lesquels est exploité un hypermarché Leclerc, au prix de 1 600 000 € HT, augmenté de 128 000 € TTC de commission d'agence à charge de l'acquéreur et de 9 468,00 € au titre d'une régularisation de TVA à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur devait également s'engager à consentir à la société REDIEN un bail commercial 3/6/9 moyennant un loyer de 15 000 euros hors taxes et hors charges par mois.

Compte tenu de la situation des terrains au voisinage de ceux d'ores et déjà acquis par la CAN, le Président a décidé d'exercer le droit de préemption au prix de 945 200 euros, correspondant à la fourchette basse de l'avis des Domaines (1 112 000 euros avec une marge d'appréciation de 15%).

La société REDIEN n'a pas accepté ce prix et a contesté la légalité de la décision de préemption devant le juge administratif. Dans ce contexte, la CAN a saisi le Juge de l'expropriation pour obtenir la fixation

du juste prix. Au terme d'un jugement rendu le 27 novembre 2023, le Juge a estimé la valeur des terrains au prix de la DIA.

Aussi, il est proposé que la CAN se porte acquéreur desdits terrains ci-après plus amplement désignés :

- Parcelles bâties, situées 474 Avenue de Paris, sur la commune de Niort et cadastrées HW43, HW144 pour une contenance cumulée d'environ 11 205 m²,

au prix fixé par le jugement du Juge de l'Expropriation, soit 1 600 000 €. En sus de ce prix de cession, la CAN prendra à sa charge les frais annexes liés à cette vente, notamment la commission d'agence et la régularisation de TVA.

Par ailleurs, la société REDIEN et fils, aujourd'hui occupante des lieux, souhaite y poursuivre son exploitation pendant le temps nécessaire pour elle de trouver un nouveau site sur lequel elle pourra optimiser ses installations actuelles. Des négociations seront entreprises pour lui proposer un terrain sur un Parc d'Activités du territoire de la CAN.

Dans l'intervalle, un bail commercial sera conclu avec la SEIA REDIEN et fils conforme à celui qu'elle avait annexé à la DIA.

Les conditions d'occupations des locaux actuels seront les suivantes :

- Coût mensuel : Loyer de 15 500 € HT et HC (quinze mille cinq cent euros hors taxes et hors charges).
- Durée : neuf ans, avec faculté de résiliation triennale.

Enfin, les parties signeront un protocole transactionnel, dans lequel la CAN renoncera à interjeter appel du jugement du Juge de l'Expropriation du 27 novembre 2023, et la société REDIEN & Fils s'engagera à se désister sans réserve du recours qu'elle avait formé devant le Tribunal administratif de Poitiers contre la décision de préemption. Chaque partie conservera à sa charge ses frais d'avocat.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Autorise l'acquisition des parcelles HW43 et HW 144, sises au 474 Avenue de Paris sur la commune de Niort auprès de la SAS SEIA Redien et fils pour un montant de 1 600 000 € HT sur le budget principal. En sus de ce prix de cession, les frais de notaire, de commission d'agence et de régularisation de TVA seront à la charge de la CAN, pour un montant évalué à environ 140 000 € ;
- Autorise la signature d'un bail commercial pour l'occupation par la Société Redien et fils, des bâtiments situés au 474 Avenue de Paris à Niort moyennant un loyer mensuel de 15 500 € HT (hors taxes) et HC (hors charges).
- Autorise la négociation et la signature d'un protocole transactionnel avec la société Redien et fils pour formaliser l'acceptation du jugement du Juge de l'Expropriation par les parties et l'engagement de désistement par la société Redien et fils de son recours devant le Tribunal administratif de Poitiers,

- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer les actes à intervenir ainsi que toutes les pièces nécessaires ou afférentes.

Le Conseil d'Agglomération adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 78

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Aurore NADAL

Gérard LEFEVRE

Secrétaire de séance

Vice-Président Délégué