

Votants : 78

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 21 mars 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 27 mars 2023

DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE EMPLOI ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR - CRÉATION DU PÔLE TERRITORIAL DE COOPÉRATION ÉCONOMIQUE (LABEL PTCE) DÉDIÉ À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE - VENTE DU SITE RUE HENRI SELLIER ET RUE DENIS PAPIN À NIORT AU PROFIT DE SAS IMMOBILIÈRE DES ATELIERS DU ROND-POINT

Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGÉ, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Yamina BOUDAHMANI, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Thierry DEVAUTOUR, Romain DUPEYROU, Emmanuel EXPOSITO, Noélie FERREIRA, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Anne-Sophie GUICHET, Christophe GUINOT, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Yann JEZEQUEL, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Gérard LEFEVRE, Philippe LEYSSENE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Richard PAILLOUX, Eric PERSAIS, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Nicolas ROBIN, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Dominique SIX, Johann SPITZ, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Valérie VOLLAND, Lydia ZANATTA.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jeanine BARBOTIN à Elmano MARTINS, Jean-Michel BEAUDIC à Elisabeth MAILLARD, François BONNET à Clément COHEN, Christelle CHASSAGNE à Thibault HEBRARD, Olivier D'ARAUJO à Philippe LEYSSENE, Jean-Pierre DIGET à Claude BOISSON, Gérard EPOULET à Yann JEZEQUEL, Lucien-Jean LAHOUSSE à Anne-Lydie LARRIBAU, Bastien MARCHIVE à Jérôme BALOGÉ, Franck PORTZ à Jacques BILLY, Florent SIMMONET à Romain DUPEYROU, Mélina TACHE à Noélie FERREIRA.

Titulaires absents :

Annick BAMBERGER, Patricia DOUEZ.

Titulaire absent excusé :

Marcel MOINARD.

Titulaire absent pour déport :

Michel PAILLEY.

Président de séance : Jérôme BALOGÉ

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 27 MARS 2023

DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE EMPLOI ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR - CRÉATION DU PÔLE TERRITORIAL DE COOPÉRATION ÉCONOMIQUE (LABEL PTCE) DÉDIÉ À L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE - VENTE DU SITE RUE HENRI SELLIER ET RUE DENIS PAPIN À NIORT AU PROFIT DE SAS IMMOBILIÈRE DES ATELIERS DU ROND-POINT

Madame **Lucy MOREAU**, Déléguée du Président, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu la délibération relative à l'acquisition des parcelles DO n°12, 31 et 32 à la société VFB Lingerie SA le 13 décembre 2010,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (Domaine) en date du 9 mars 2022,

Vu la lettre d'intention d'acquérir l'ensemble immobilier situé au 13 rue Henri Sellier et 2 rue Denis Papin à Niort sur les parcelles cadastrées section DO numéros 12, 31 et 32, propriété de la Communauté d'Agglomération du Niortais depuis le 4 août 2011, co-signée de Madame Mariannick SEYS, présidente du groupe EVHA et présidente de la SAS IMMOBILIERE DES ATELIERS et Monsieur Marc DARAND vice-président du groupe EVHA et président de l'association LES FUTURS ATELIERS DU ROND POINT, en date du 22 décembre 2022,

La Communauté d'Agglomération du Niortais a fait des 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU la colonne vertébrale de ses politiques publiques. L'Economie Sociale et Solidaire est devenue à ce titre un acteur incontournable du territoire, s'inscrivant pleinement en particulier dans les préoccupations d'économie durable et locale, d'accompagnement social et de réduction des inégalités, de consommation responsable et de lutte contre le changement climatique.

Le projet LES ATELIERS DU ROND POINT a émergé fin 2020 suite à un diagnostic de territoire. Depuis le lieu symbolique d'une friche industrielle réhabilitée, à proximité immédiate d'un Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV), le projet porté par le groupe économique solidaire EVHA vise à contribuer au développement du territoire en faisant émerger et en déployant des projets ambitieux d'utilité sociale et environnementale autour des axes suivants :

- l'inclusion par le travail, avec le rapprochement géographique entre publics éloignés de l'emploi et structures d'insertion,
- le lien social et l'économie circulaire. En 2021, le projet est labellisé Pole territorial de coopération économique par l'ETAT.

EVHA, ensemblier d'insertion basé sur Niort depuis 1997, compte 200 salariés dont 56% en parcours d'inclusion et de formation par le travail et regroupe 11 structures d'insertion dans les domaines du paysage (EIVE), du bâtiment (MIPE), de l'Economie circulaire (RAIVALOR), de la mobilité (ATELIERS MECA) et de la coopération avec le futur projet des ATELIERS DU ROND POINT, objet de la présente.

En plus de la coopération, ce projet comporte une importante dimension immobilière avec la réhabilitation d'une friche de 5 800 m² inexploitée depuis 2009 suite à la liquidation judiciaire de l'usine de sous-vêtements féminins SANDEFO, située dans la zone industrielle de Saint-Liguairé à Niort, en bordure du quartier prioritaire du Clou Bouchet.

13 structures issues de l'Economie Sociale et Solidaire, de l'insertion et de l'Economie circulaire s'engagent aujourd'hui dans le projet comme partenaires soit en qualité de co-locataires d'espaces sur 4 993 m² de bureaux, ateliers ou dépôts, ou co-locataires du magasin de réemploi d'une surface de vente de 800 m². Ces partenaires participeront également à animer et faire vivre une halle centrale de 300 m², accueil du site avec espace de restauration et d'événementiels et un tiers lieu de 300m² qui proposera à la location un espace co-working, des salles de réunion, une cuisine professionnelle et un atelier artisanal.

Ce projet et ces ambitions font de ce site l'un des plus importants pôles d'Economie Sociale et Solidaire de l'ouest de la France.

Au titre de la dynamique collective et de la coopération entre partenaires, plusieurs journées découvertes grand public ont déjà été co-organisées par ces parties prenantes et leurs partenaires sur le site de la friche en 2022 et de nouvelles sont prévues jusqu'à l'ouverture définitive en 2025.

L'étude d'impacts pour le territoire, réalisée par le cabinet parisien CITIZING, conclut qu'au terme des 3 premières années soit en 2028 :

- 73 emplois temps plein seront créés (en plus des 150 personnes permanentes salariées à l'ouverture)
- 1 M€ d'euros de pouvoir d'achat et 3 M€ de valeur ajoutée auront été générés sur le territoire,
- 5 177T de CO2 auront été économisés.

Pour un euro public consacré au projet → 1,2 euros de valeur sociale, économique et environnementale générée.

La SAS IMMOBILIERE DES ATELIERS achètera le foncier, fera réaliser et portera les travaux du site en qualité de maître d'ouvrage, puis en assurera la gestion locative.

Elle aura pour seul locataire l'Association LES ATELIERS DU ROND POINT qui assurera la gestion des surfaces locatives privatives, la gestion des surfaces et services communs et la gestion et l'animation de la halle centrale et du tiers lieu.

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais cède à la SAS IMMOBILIERE DES ATELIERS porteuse de l'opération foncière/immobilière, l'ensemble immobilier situé au 13 rue Henri Sellier et 2 rue Denis Papin à Niort sur les parcelles cadastrées section DO numéros 12, 31 et 32 sur une superficie cadastrale approximative de 19098 m² dans les conditions précisées ci-après :

Acquéreur :

SAS IMMOBILIERE DES ATELIERS, enregistrée sous le numéro SIREN 903 466 949 au RCS de Niort,
Représentée par Madame Mariannick SEYS, présidente,
Domiciliée 200, RUE JEAN JAURES – 79 000 NIORT

Destination du bien :

Réhabilitation et agrandissement d'un bâtiment industriel (avec ses bureaux administratifs) d'une surface finale d'environ 6 426m², destinée à l'implantation du pôle niortais de coopération des initiatives solidaires et durables avec magasin de réemploi.

La SAS IMMOBILIERE DES ATELIERS restera propriétaire du bien qu'elle louera à l'association LES ATELIERS DU ROND POINT.

Modalités de la cession :

La valeur patrimoniale du site est estimée à UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1 200 000 Euros)

- La SAS Ateliers Du Rond Point a proposé à l'agglomération de prendre à sa charge exclusive les travaux de désamiantage et déplombage à hauteur de CINQ CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE EUROS (591 000,00 Euros) sans aucune garantie de la part de la CAN pour quelque cause que ce soit
- Le bien vendu étant obligatoirement destiné à usage « économie sociale, solidaire et durable » pendant 10 ans à compter de l'acte authentique de vente avec toutes les garanties de droit et conventionnelles en pareille matière, il est convenu d'une décote liée à la charge foncière de destination d'un montant de CENT NEUF MILLE EUROS (109 000,00 Euros),
- Le prix payé le jour de l'acte authentique de vente est donc à hauteur de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 Euros net vendeur).

Les sommes résultant de cette vente, estimées à CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 Euros net vendeur), seront versées en recettes au Budget Principal.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Cède à la Société SAS IMMOBILIERE DES ATELIERS, représentée par Madame Mariannick SEYS (Présidente), un ensemble immobilier situé au 13 rue Henri Sellier et 2 rue Denis Papin à Niort sur les parcelles cadastrées section DO numéros 12, 31 et 32 sur une superficie cadastrale approximative de 19 098 m², selon les modalités de cession précisées ci-dessus ;
- Approuve que le prix à payer par l'acquéreur soit de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 Euros net vendeur) ;
- Conditionne cette vente à la signature d'une promesse de vente (assortie de conditions suspensives d'obtention des financements nécessaires), qui devra impérativement intervenir dans un délai de 6 mois maximum à compter de la présente délibération ;
- Rappelle que l'acquéreur devra respecter les dispositions de la charge foncière de destination selon les modalités précisées ci-dessus ainsi que celles résultant de l'acte authentique ;
- Autorise le Président ou l'élue déléguée à signer les actes authentiques à intervenir qui seront dressés par le notaire désigné pour la transaction.

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

Pour : 78

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Aurore NADAL

Secrétaire de séance

Lucy MOREAU

Déléguée du Président