

Votants : 74

Convocation du Conseil d'Agglomération :

le 31 janvier 2020

Affichage du Compte-rendu Sommaire :

le 11 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 10 février 2020

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EMPLOI ENSEIGNEMENT SUPERIEUR – VENTE D'UN TERRAIN DE 2 223 M² ENVIRON SUR LE PARC D'ACTIVITES MENDES-FRANCE (NIORT) A LA SOCIETE MSE BEAUTY FRANCE

Titulaires présents :

Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Alain BAUDIN, Anne BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Thierry BEAUFILS, Elisabeth BEAUVAIS, Jacques BILLY, Marie-Christelle BOUCHERY, Jean BOULAIS, Dany BREMAUD, Jacques BROSSARD, Sophie BROSSARD, Jean-Luc CLISSON, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Jean-Martial FREDON, Marie-Chantal GARENNE, Isabelle GODEAU, Robert GOUSSEAU, Véronique HENIN-FERRER, Anne-Lydie HOLTZ, Florent JARRIAULT, Agnès JARRY, Bruno JUGE, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Alain LECOINTE, Jacqueline LEFEBVRE, Alain LIAIGRE, Elisabeth MAILLARD, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Serge MORIN, Jacques MORISSET, Rose-Marie NIETO, René PACAULT, Michel PAILLEY, Eric PERSAIS, Alain PIVETEAU, Adrien PROUST, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Nathalie SEGUIN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Jacques TAPIN, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Yvonne VACKER, Michel VEDIE, Patrice VIAUD

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Yamina BOUDAHMANI à Florent SIMMONET, Christian BREMAUD à Jean-Michel BEAUDIC, Christelle CHASSAGNE à Anne-Lydie HOLTZ, Alain CHAUFFIER à Florent JARRIAULT, Michel HALGAN à Sylvie DEBOEUF, Christine HYPEAU à Alain BAUDIN, Dominique JEUFFRAULT à Dominique SIX, Stéphane PIERRON à Anne BAUDOUIN, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN à Alain LECOINTE

Titulaires absents suppléés :

Daniel BAUDOUIN par Anne-Marie PROUST

Titulaires absents :

Carole BRUNETEAU, Charles-Antoine CHAVIER, Fabrice DESCAMPS, Monique JOHNSON, Rabah LAICHOURE, Simon LAPLACE, Sophia MARC, Josiane METAYER, Jean-Pierre MIGAULT, Michel PANIER, Céline VALEZE

Titulaires absents excusés :

Yamina BOUDAHMANI, Christian BREMAUD, Jean-Romée CHARBONNEAU, Christelle CHASSAGNE, Alain CHAUFFIER, Pascal DUFORESTEL, Jean-Claude FRADIN, Michel HALGAN, Christine HYPEAU, Dominique JEUFFRAULT, Stéphane PIERRON, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Romain DUPEYROU

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20200213-C53-02-2020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2020
Date de réception préfecture : 13/02/2020

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 10 FEVRIER 2020

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EMPLOI ENSEIGNEMENT SUPERIEUR – VENTE D'UN TERRAIN DE 2 223 M² ENVIRON SUR LE PARC D'ACTIVITES MENDES-FRANCE (NIORT) A LA SOCIETE MSE BEAUTY FRANCE

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 Gabriel DESLOT du 13 décembre 2019,

Vu l'avis d'estimation de France Domaine du 18 février 2019,

Monsieur Gabriel DESLOT, gérant de la Société MSE BEAUTY FRANCE, spécialisée dans le commerce de gros (vente à distance) de produits de parfumerie et cosmétiques, actuellement localisée à Bessines, souhaite transférer l'activité dans un nouveau bâtiment plus grand et mieux adapté.

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais cède à la Société MSE BEAUTY FRANCE, un terrain de 2 223 m² environ, situé sur le Parc d'Activités "Mendès-France" (Niort), dans les conditions précisées ci-après :

Acquéreur :

SOCIETE MSE BEAUTY FRANCE

Représentée par Monsieur Gabriel DESLOT, gérant,

Domiciliée 6 route de La Rochelle – 79000 BESSINES.

Désignation du bien :

Parcelle cadastrée HX 156, d'une surface de 2 223 m² environ, située sur le Parc d'Activités "Mendès-France" (Niort).

Destination du bien :

Construction d'un bâtiment de 400 m² environ, destiné au transfert et au développement de la Société MSE BEAUTY FRANCE.

Modalités de la cession :

Le prix de vente, fixé à 50,00 € 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.

Parcelle	Surface	Prix d'achat HT/m2	Prix d'achat appliqué à la surface vendue	Prix de vente HT/m2	Prix de vente HT appliqué à la surface vendue	Marge	TVA sur la marge	Prix de vente total TTC
Parcelle ZX 156	2 223 m2	4,03 €	8 958,69 €	50,00 €	111 150,00 €	102 191,31 €	20 438,26 €	131 588,26 €

Les sommes résultant de cette vente, estimées à 111 150,00 € 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 Société MSE BEAUTY FRANCE, représentée par son gérant, Monsieur Gabriel DESLOT, ou à toute société qu'il désignera pour réaliser l'opération, un terrain de 2 223 m2 environ, situé sur le Parc d'Activités "Mendès-France" à Niort, selon les modalités de cession précisées ci-dessus ;
- Approuver que le prix à payer par l'acquéreur soit de 131 588,26 € TOUTES TAXES COMPRISES (qui se décompose en un prix net HT de 111 150,00 € et une Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la marge égale à 20 438,26 €) ;
- 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 : 74
Contre : 0
Abstention : 0
Non participé : 0

Claude ROULLEAU

Vice-Président Délégué

Accusé de réception en préfecture 079-200041317-20200213-C53-02-2020-DE Date de télétransmission : 13/02/2020 Date de réception préfecture : 13/02/2020
--

Parcelle HX156 (Niort)



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20200213-C53-02-2020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2020
Date de réception préfecture : 13/02/2020

Département :
DEUX SEVRES

Commune :
NIORT

Section : HX
Feuille : 000 HX 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 11/12/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Société MSE BEAUTY FRANCE
6 Route de La Rochelle
79000 Bessines

Projet de construction
Rue Alexandre de Humboldt
79000 NIORT



TEMIS Architects SARL
1, Rue Vasco de Gama 79260 LA CRECHE
Tél. 05 49 05 34 32 - C.S. agence@temis-architectes.fr

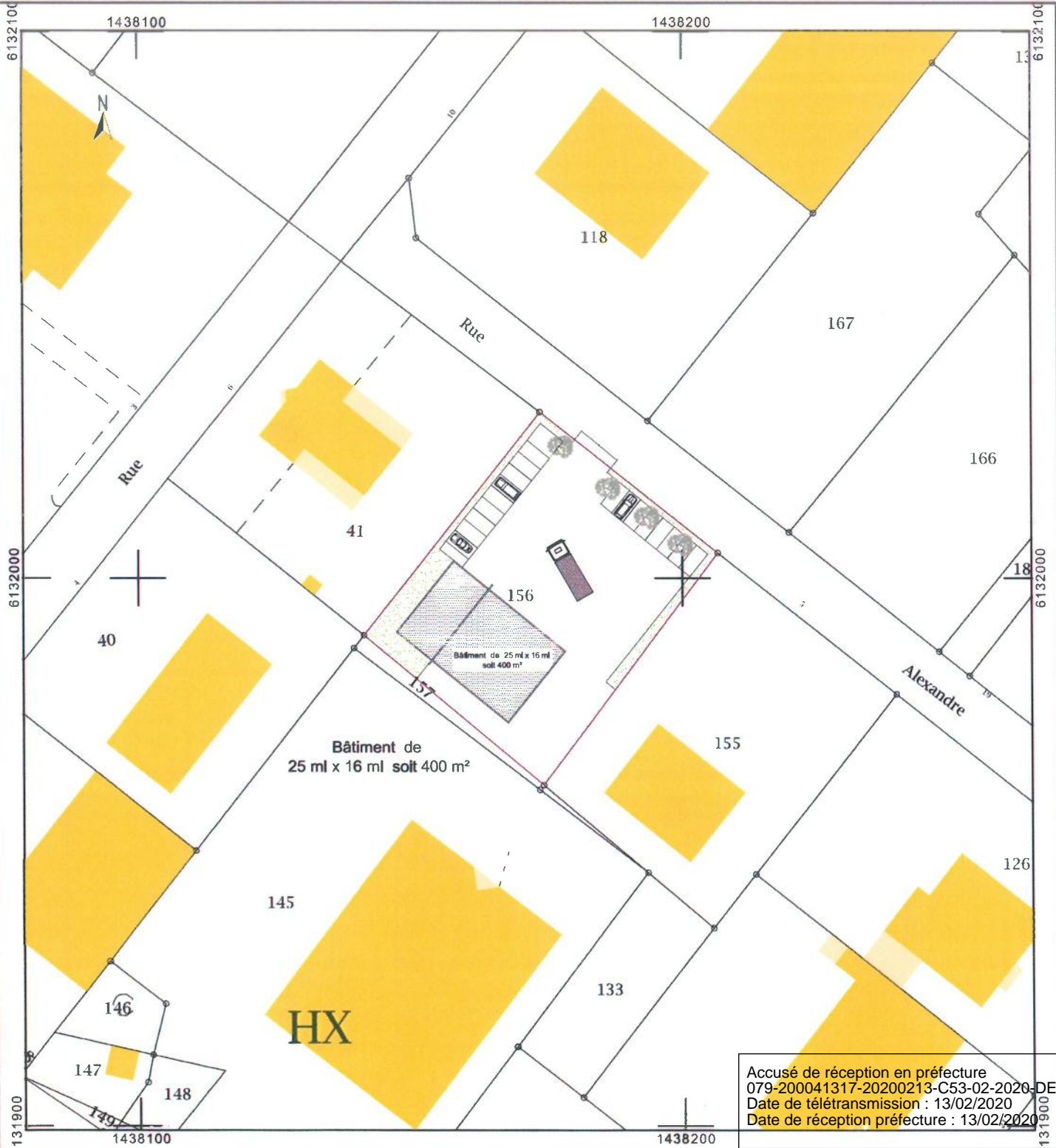
Mise en situation

PLAN DE MASSE

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
171 Avenue de PARIS 79061
79061 NIORT CEDEX 9
tél. 05 49 09 98 65 -fax
ptgc.deux-sevres@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20200213-C53-02-2020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2020
Date de réception préfecture : 13/02/2020

Présentation générale

La société MSE BEAUTY FRANCE a été créée en février 2011 par le gérant fondateur Gabriel DESLOT-SAUX.

L'entreprise est enregistrée à Niort sous le numéro : 53027198000043

Notre adresse actuelle : 6 route de La Rochelle 79000 Bessines

L'entreprise MSE BEAUTY France enregistre sur son siège social : 2 salariées + 1 indépendante + le gérant.

Notre siège social actuel accueille les activités de vente de produits (par internet), formations, Showroom (pour les visites ponctuelles locale) sur une surface totale de 150M2. Notre cible est principalement les professionnelles (B TO B) à 90%.

Mse Beauty France possède environ 9000 clients sur la France.

MSE BEAUTY France est assurée chez MAAF Assurances sous le contrat 79090212P (aucune déclaration sinistre à ce jour).

Détail de l'activité

- Activité de vente :

Nous possédons notre propre marque de cosmétique pour les ongles : M'Nails.

Nous sommes également distributeurs avec des grandes marques du secteur : MSE BEAUTY COMPANY, NOVAFLAIR, PROMED, KEMMER, VELLEMAN etc.... Pour les deux principaux nous avons une exclusivité nationale.

Les produits cosmétiques commercialisés par MSE BEAUTY France sont fabriqués en Europe (Allemagne et Pologne). Ils sont à ce titre déclarés au CPNP et sont étiquetés en Français conformément à la législation sur les cosmétiques.

Les produits non cosmétiques sont fabriqués en Europe, Chine et USA.

- Activité de formation :

Nous possédons un centre de formation sur Bessines N° de déclaration d'activité 54790111579. La partie formation est couverte par 1 formatrice salariée et des formatrices indépendantes (ponctuellement selon la demande).

Nos formations sont complètes et de haute qualité, principalement sur des petits groupes de 1 à 4 élèves (5-6 fois par an). Il arrive une à deux fois par an que nous organisons des formations avec des groupes de 10 personnes.

Nos objectifs :

- Augmenter la surface de nos locaux actuels :
 - Zone de stockage plus importante pour assurer un parcours sans coupure au client. La clef du succès dans notre métier est le stockage et l'expédition rapide.
 - Deux postes de préparations de commandes supplémentaires, pour faire face à l'essor de l'activité et assurer une qualité de service (éviter les erreurs de préparation de commandes liés à un espace non adapté)
- Améliorer l'image de marque de l'entreprise par un bâtiment plus moderne et qualitatif
- Faire face à la croissance prévue de nos activités dans les années à venir sur notre cœur de métier (Vente A Distance) sans devoir changer de locaux tous les deux ans.

Notre projet :

- Un bâtiment entre 300 et 400m² de construction qualitative et haut de gamme de ce type



- Une vingtaine de places de parking pour l'équipe et les visiteurs et prévoir assez de places pendant les formations.
 - Un aménagement extérieur permettant le passage de petit camion de livraison (max 15T) (voir plan de masse). Au quotidien nos transporteurs (DPD et COLISSIMO) utilisent des camionnettes.
- Impact du projet sur la circulation de la zone
 - L'impact sera faible car en dehors des transporteurs quotidiens qui viennent récupérer nos colis (LA POSTE et DPD) nous avons peu de visites de véhicules. Environ 5 livraisons par mois (par petit camion < ou = à 15T) de palettes de produits.
 - Nous avons une à deux visites par jour sur notre Showroom pour récupérer des colis sur place par des clientes de proximité.
 - Les formations sont rares une à deux par mois grand maximum (fourchette haute)

- Pourquoi la Zone de Mendes France ?

Ce secteur est idéal car positionné au milieu en proximité de l'habitat de mes salariés et de moi-même (Niort, Chauray, La Crèche).

Il permet également une bonne visibilité par les professionnelles des communes environnantes et peut me permettre de renforcer l'image de marque en local auprès des esthéticiennes et Prothésistes Ongulaires.

Les structures existantes permettent d'offrir aux élèves et formateurs tout le nécessaire lors de leurs visites : hôtel – restauration et activités loisirs sans prendre de véhicule. L'accès à la zone commerciale par Les transports gratuits de la gare de Niort est un atout déterminant.

Elle permet également, en toute transparence, de bénéficier d'un emplacement valorisant l'actif et facilitant la revente si un jour nous devions envisager encore plus grand.

CAPACITE DE FINANCEMENT

Notre croissance nous amène à un CA d'environ 1.500.000€ sur l'année 2019 avec un bénéfice après impôts supérieur à 50.000€. Cela nous permettra de faire face sans problèmes aux charges de ce bâtiment.

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

Poitiers, le 18/02/2019

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Gilles LOMER

Téléphone : 05 49 55 62 44

Courriel : gilles.lomer@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2019-79191 V0137

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : terrain cadastré HX 156 d'une surface de 2 223 m²

ADRESSE DU BIEN : rue Alexandre HUMBOLT 79000 NIORT

VALEUR VÉNALE : 111 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT :

Affaire suivie par : Marie-Catherine CAN
DUCROCQ

- **Date de consultation :** 13 février 2019

- **Date de réception :** 14 février 2019

- **Date de visite :** 15 février 2019

- **Date de constitution du dossier « en état » :** 15 février 2019

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

Cession d'un terrain à bâtir

4 - DESCRIPTION DU BIEN ET RÉFÉRENCE CADASTRALE

Terrain à bâtir situé dans la zone d'activités économiques " Mendès-France" à NIORT.

Plat, aisément accessible, ce terrain est doté de tous réseaux à proximité immédiate.

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Communauté d'Agglomération du Niortais

- Situation d'occupation : Les biens sont évalués libres.

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20200213-C53-02-2020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2020
Date de réception préfecture : 13/02/2020

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UE

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

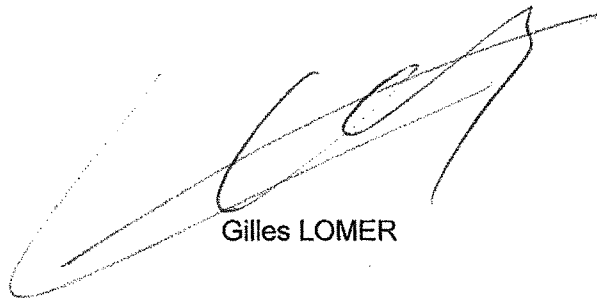
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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,

L'Inspecteur des Finances Publiques



Gilles LOMER

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


MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture
079-200041317-20200213-C53-02-2020-DE
Date de télétransmission : 13/02/2020
Date de réception préfecture : 13/02/2020