

**Communauté d'agglomération du
Niortais
Monsieur le Président
140, Rue des Equarts
CS 28770
79027 NIORT CEDEX**

Mérignac le, lundi 25 octobre 2021

Objet : Projet achat foncier, Rue Thomas Portau 79000 Niort
Réf : B79TP-01/2021

Dossier suivi par Mr JPh BARRUCAND
Mail : jp.barrucand@soderif.fr

Monsieur le Président,

Par la présente, et pour faire suite à nos différents échanges avec Madame DUCROCQ du service économique et développement, je vous confirme que notre société souhaite acquérir un foncier appartenant à la Communauté d'agglomération du Niortais afin de concevoir et réaliser un ouvrage à destination tertiaire au profit de la Société de services en ingénierie informatique, SA SOPRA STERIA GROUP.

Le foncier est situé Rue Thomas Portau 79000 Niort, Parcelle EL 92 qu'il conviendra de découper suivant l'esquisse du plan de masse de l'opération comportant :

- un bâtiment d'une emprise au sol de 575 m² sur 3 niveaux,
- une emprise voirie de 1 289 m² avec 40 places de parking,
- une emprise parc à vélos de 33 m²,
- une emprise cheminement et terrasse de 245 m²,
- une emprise espaces verts de 797 m².

Le projet consiste à étudier un ouvrage conforme à la réglementation RT 2020 afin de satisfaire aux exigences d'un bilan carbone très faible. Ce dossier sera porté par la SAS SODERIF ou toute structure ad hoc pouvant s'y rattacher.

Conditions de la vente sur le détachement d'une parcelle :

Coût du foncier (à la charge de l'acquéreur) :

Le prix de vente, fixé à 50,00 € HT/m², sera appliqué à la surface vendue.

Soit, pour une surface de 2 939 m², un prix de vente de 146 950 € HT.

L'acquisition initiale du terrain par la collectivité ayant été réalisée en exonération de TVA, la vente de cette parcelle sera soumise à la TVA calculée sur la marge (25 057,91 €).

Soit un prix de vente total de 172 007,91 € TTC.

L'avis de France Domaines est une pièce obligatoire à joindre à vos délibérations / décisions de vente (l'estimation est réalisée par comparaison avec les transactions intervenues à proximité, en l'occurrence au prix de 50€ HT/m²).

Frais supplémentaires (à la charge de l'acquéreur) :

- Raccordements aux différents réseaux
=> estimation (non contractuelle) sur une base de 1 100 m² (surface de plancher créée) X 56,54 € X 10% = 6 219,40 €

- Frais liés à la rédaction et à l'enregistrement des actes notariés
=> estimation du coût des frais d'acte et droits de mutation d'environ 7 847 €

Frais supplémentaires (en suspens à discuter) :

- Division et bornage du terrain avec document d'arpentage du géomètre expert
- Réalisation des accès sur voie publique

Taxe d'Aménagement (à la charge de l'acquéreur) avec valeur forfaitaire de 767 €/m² et 2 000 € / place de parking

- part communale (Niort) = 5 % Valeur forfaitaire 767 €/m² et 2 000 € / Parking
- part départementale = 2,25 %

Soit une taxe sur opération de 66 968 €

Redevance d'Archéologie Préventive :

- taux départemental = 0,4 % => déjà acquittée par la collectivité, fournir une attestation de non participation à cette taxe.

Compte tenu de la situation actuelle du terrain qui ne permet pas de passer librement pour réaliser une étude de sol, je vous remercie de nous faciliter l'accès dans le but de procéder à des sondages sur site afin de finaliser nos calculs portant sur les infrastructures de l'ouvrage ainsi que la partie hydraulique du site (Cf photo avec 3 éléments béton à déplacer).

Conditions suspensives nécessaires à la réalisation de l'acquisition foncière :


- Signature du Bail en l'état futur d'achèvement auprès de la SA SOPRA STERIA GROUP

- validation du prix de cession conforme aux informations indiquées ci dessus confortant le montage économique et financier de l'opération
- validation d'un programme définitif permettant de faire évoluer tant l'emprise foncière que la surface développée de l'opération en fonction des demandes de faisabilités des futurs preneurs à baux
- obtention du Permis de Construire purgé du recours des tiers
- obtention du permis d'enseigne
- obtention du financement auprès d'un organisme bancaire de premier rang
- obtention de la garantie financière d'achèvement.

Nous restons disponibles pour tous renseignements nécessaires que vous jugerez utiles sur ce projet d'urbanisation de votre territoire.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.

Jean-Philippe BARRUCAND


SAS SODERIF
1, Avenue Neil Armstrong
33700 Mérignac
SIRET 444 785 257 00049
R.C.S. Bordeaux

Pièces jointes : - Kbis SAS SODERIF
- lettre SA SOPRA STERIA GROUP
- Plan d'aménagement opération Rue Thomas Portau 79000 Niort
- Photo avec éléments béton (IMG _3686)

Gérard LEFEVRE
Vice-président
Communauté d'agglomération du Niortais
140 rue des Equarts
CS 28770 – 79027 NIORT

Le 22 octobre 2021

Objet : Nouveau bâtiment SOPRA STERIA NIORT

Monsieur le Vice-président,

Notre société SOPRA STERIA GROUP, leader européen de la transformation digitale propose l'un des portefeuilles d'offres les plus complets du marché : conseil, intégration de systèmes, édition de solutions métier, infrastructure management et business process services. Fort de plus de 44 000 collaborateurs dans 25 pays, SOPRA STERIA GROUP affiche un chiffre d'affaire de plus de 4,1 Milliards d'euros en 2018. Notre présence sur Niort représente aujourd'hui 75 collaborateurs répartis sur 3 lots, situés au 16 et 24 rue Léo Lagrange à Niort.

Depuis plusieurs années, nous menons une réflexion importante quant à notre stratégie immobilière afin d'attirer de plus en plus de talents (atteindre un effectif de 100 personnes sur le site de Niort) et de maintenir notre position de leader du numérique sur la métropole Niortaise. Pour des raisons d'image et pour répondre aux contraintes en terme de sécurité liées aux contrats avec nos clients, nous avons une volonté forte de nous implanter dans un bâtiment indépendant, moderne, conforme aux exigences de la réglementation thermique et offrant l'ensemble des services et de bien-être au travail, qui peuvent être proposés aux autres salariés du groupe.

Dans ce contexte, nous souhaitons vous solliciter pour nous accompagner sur notre démarche déjà bien avancée avec la société SODERIF, représentée par M. BARRUCAND Jean-Philippe. Le projet se situe rue Thomas Portau à Niort en face de Pôle Emploi.

Notre projet de développement se porte sur un bâtiment R+1 d'environ 1100 m2 ou nous avons opté pour une façade bois ajourée avec structure bois afin de répondre aux désirs du groupe de proposer aux collaborateurs des immeubles innovants, modernes où il fait bon travailler. Ce choix de conception technique et architectural nous permet de remplir nombreux critères correspondant aux valeurs du groupe Sopra Steria.

Par ailleurs, SODERIF travaille en partenariat avec un bureau d'études techniques nommé BET BA BOIS, représenté par Monsieur Antoine GERARD, situé sur la commune de Brioux Sur Boutonne (79170), qui saura se rendre disponible pour nous accompagner entièrement dans le projet.

Compte tenu de notre volonté d'agir en faveur d'une construction respectueuse de l'environnement nous vous demandons de regarder attentivement la demande faite par Mr BARRUCAND de supprimer le séparateur hydrocarbures pour les gestions des eaux pluviales sur notre emprise foncière.

A cet effet, La SODERIF et son BET infrastructure, la société INGERIF, vous communiqueront tous les éléments techniques pour rendre possible une méthode alternative qui répond par ailleurs aux attentes du Ministère de l'Écologie et du développement et de l'aménagement durable.

Afin de répondre à notre croissance des prochaines années, nous espérons pouvoir emménager dans l'immeuble d'ici mi 2023. Le délai de construction de l'immeuble étant estimé à 10 mois et nos travaux d'aménagement à 4 mois, nous espérons pouvoir vous déposer une demande de permis de construire d'ici fin avril afin de rentrer dans notre calendrier. Afin d'instruire le permis le plus rapidement possible, vous trouverez notre descriptif technique de l'immeuble joint au courrier, pouvant faire l'objet de vos premières remarques et nous serions heureux d'en avoir vos recommandations.

Enfin, lors de notre rendez-vous, nous avons évoqué avec vous la taxe aménagement très élevée pour une implantation sur la métropole. Aussi, nous vous sollicitons pour une éventuelle action de votre côté afin de baisser cette taxe ou pour considérer une aide financière de la part de la métropole afin de permettre aux entreprises moteurs et dynamiques du secteur de s'agrandir.

Veillez agréer, Monsieur le Vice-président, l'expression de nos sentiments distingués

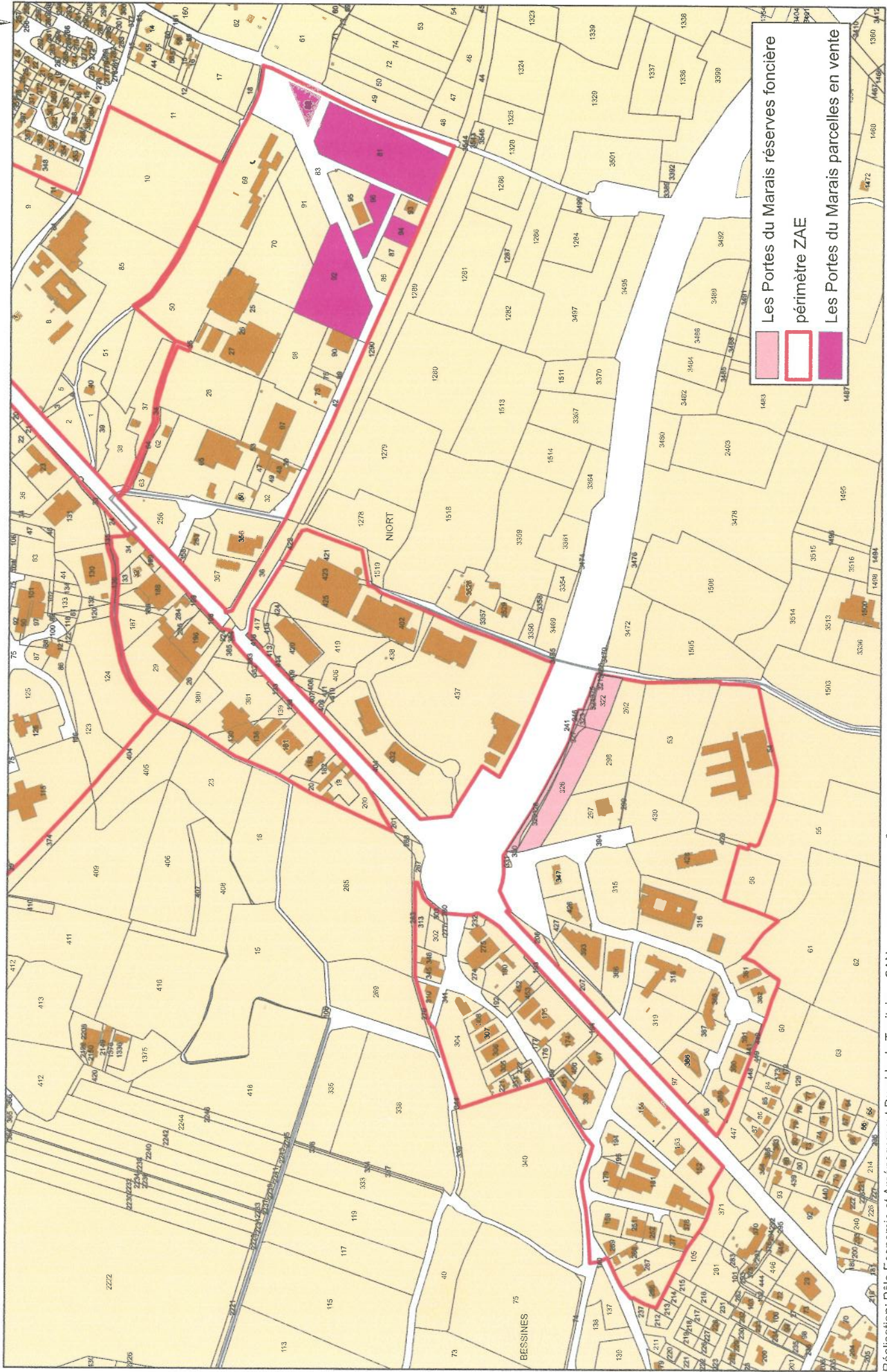


Gérard TOUATI

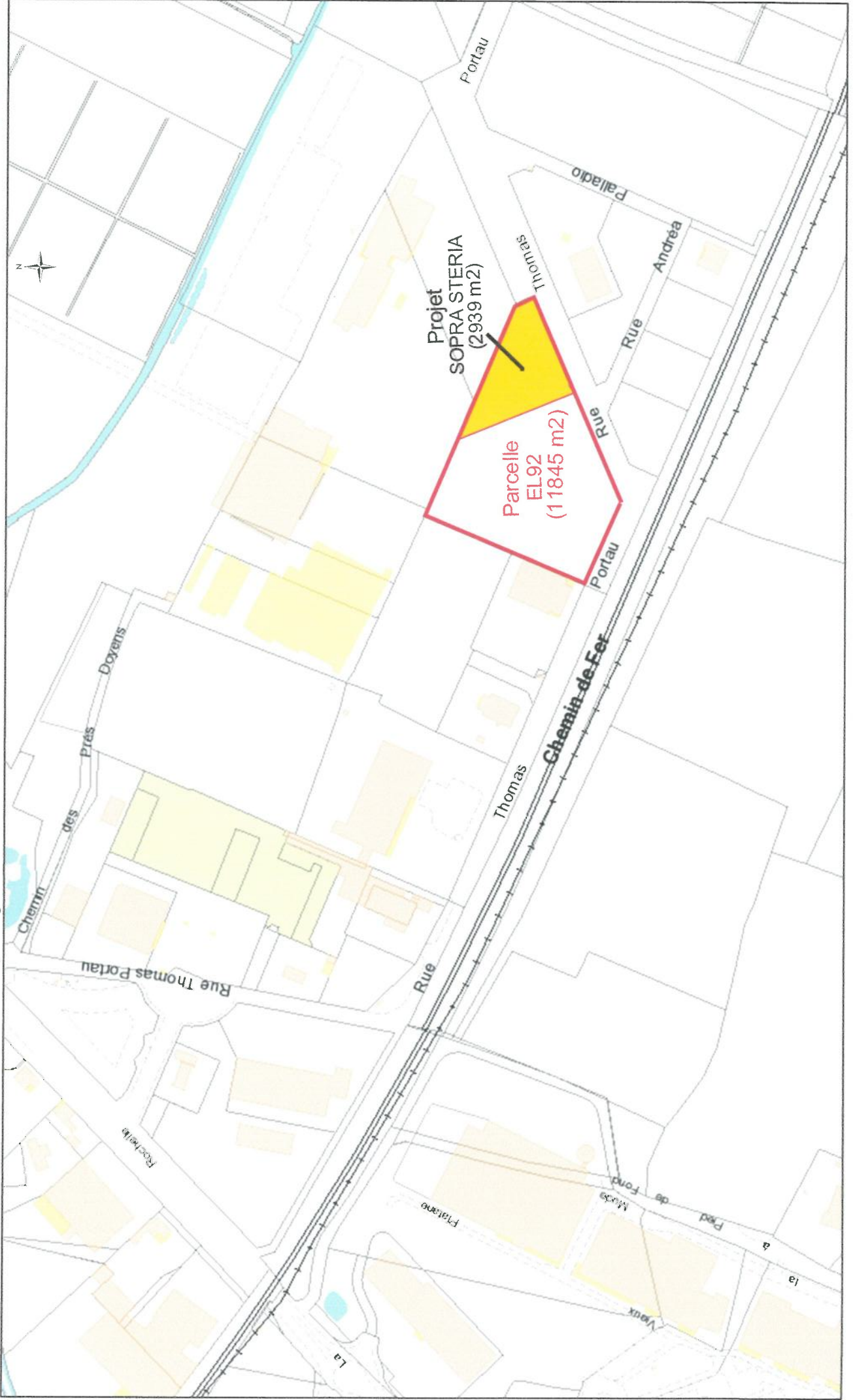
Directeur Immobilier



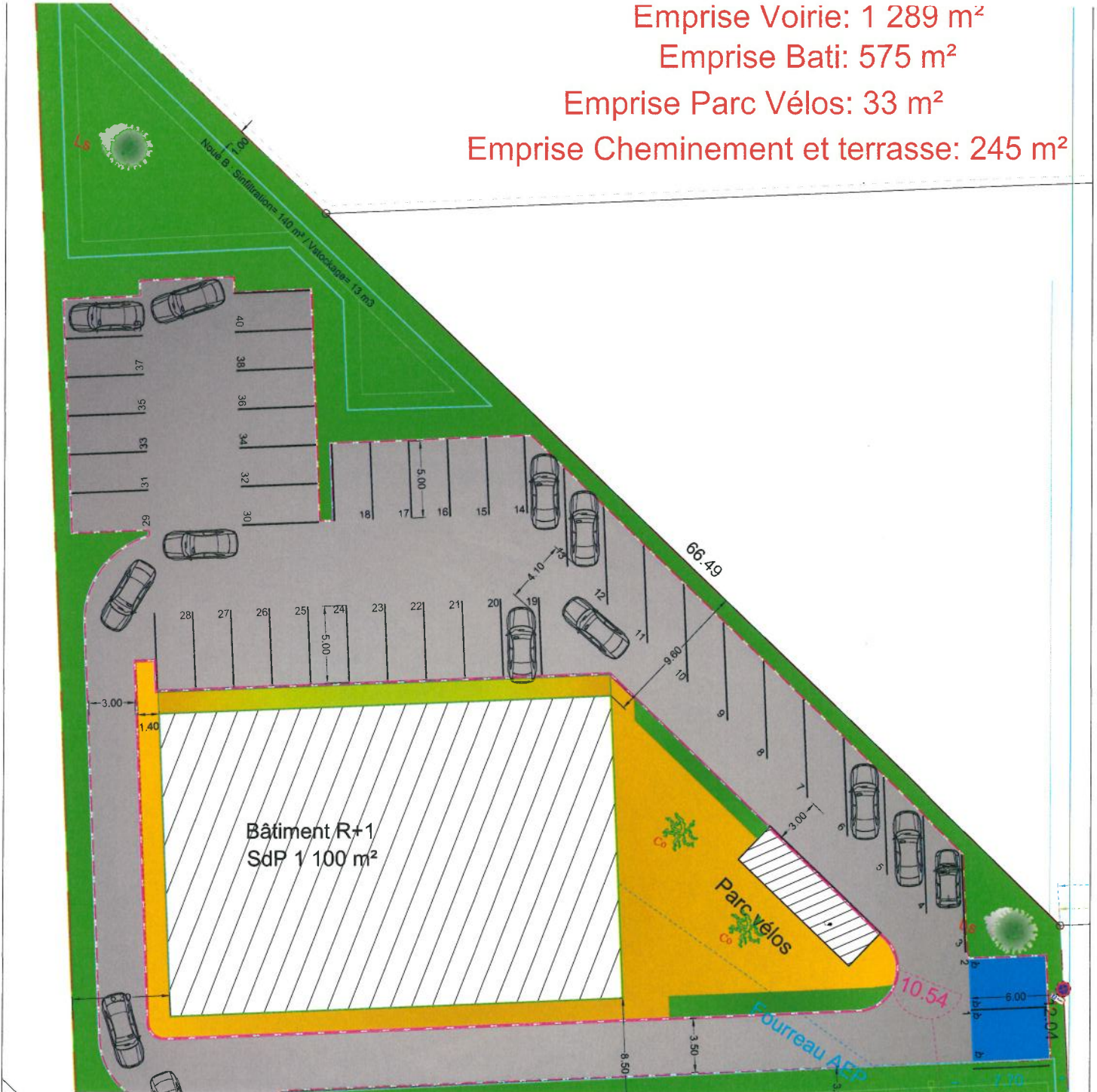
PA Les Portes du Marais



Localisation projet SOPRA STERIA



Emprise Voirie: 1 289 m²
Emprise Bati: 575 m²
Emprise Parc Vélos: 33 m²
Emprise Cheminement et terrasse: 245 m²



Esquisses projet SOPRA STERIA

