

Votants : 79

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 - VENTE D'UN TERRAIN DE 48 000 M² ENVIRON SUR LE PARC D'ACTIVITÉS LES PIERRAILLEUSES (SAINT-SYMPHORIEN) À LA SOCIÉTÉ ARAMIS

Titulaires et suppléants présents :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, 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, Michel PAILLEY, 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 BALOGE, Franck PORTZ à Jacques BILLY, Florent SIMMONET à Romain DUPEYROU, Mélina TACHE à Noélie FERREIRA.

Titulaires absentes :

Annick BAMBERGER, Patricia DOUEZ.

Titulaire absent excusé :

Marcel MOINARD.

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 27 MARS 2023

DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE EMPLOI ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR - VENTE D'UN TERRAIN DE 48 000 M² ENVIRON SUR LE PARC D'ACTIVITÉS LES PIERRAILLEUSES (SAINT- SYMPHORIEN) À LA SOCIÉTÉ ARAMIS

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

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu la lettre d'intention d'acquérir de Monsieur Romain BOSCHER, représentant la SAS ARAMISAUTO, en date du 23 Aout 2022,

Vu l'avis d'estimation de France Domaine,

Vu les arrêtés préfectoraux n°110/2018 du 25/10/2018 et n°09/2020 du 23 janvier 2020 portant « dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces animales protégées ou de leurs habitats » au titre de l'article L.411-2-4è du code de l'environnement,

Vu l'article R.411-11 du code de l'environnement,

Entreprise française créée en 2001 (et faisant actuellement partie du groupe Stellantis), Aramis Group a pour activité la commercialisation de véhicules de toutes marques. Elle a développé un réseau d'agences commerciales destiné à la vente de véhicules neufs, puis a étendu son offre aux véhicules d'occasion à partir de 2009. Elle a ouvert sa première usine de reconditionnement de véhicules en 2013.

En 2020, Aramis Group a commercialisé plus de 66 000 voitures, dont une large majorité de véhicules d'occasion et a réalisé un chiffre d'affaires de 596 M€. L'entreprise emploie aujourd'hui 1 380 collaborateurs, dispose de plus de 60 implantations (dont 2 usines de reconditionnement) et administre un site de vente en ligne d'automobiles d'occasion (Aramisauto.com).

Son projet d'implantation de cette nouvelle unité sur le Parc d'Activités "Les Pierrailleuses" lui permettra d'assurer le reconditionnement de véhicules légers d'occasion (mais sans activité de vente de véhicules sur place).

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais cède à la SAS Aramisauto, un terrain de 48 000 m² environ, situé sur le Parc d'Activités "Les Pierrailleuses" (Saint-Symphorien), dans les conditions précisées ci-après :

Acquéreur :

SAS ARAMIS,

Représentée par M. Romain BOSCHER

Domiciliée : 23 Av. Aristide BRIAND 94110 ARCUEIL

Désignation du bien :

Terrain viabilisé à bâtir, de 48 000 m² environ (correspondant à une partie de la Masse 3 tel que figurant au plan annexé), et constitué d'une partie de la parcelle YK57 située sur le Parc d'Activités "Les Pierrailleuses" à Saint-Symphorien.

Destination du bien :

Construction d'un bâtiment industriel d'environ 5 000 m² (avec création de 150 emplois) pour le reconditionnement de véhicules légers avec aménagement d'espaces extérieurs pour le stockage des véhicules préparés et installation d'une aire de lavage et d'une station-service. Le projet est classé à déclaration au titre des ICPE.

Projet de construction :

La cession du terrain et le programme des constructions sont soumis au respect du Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC "Les Pierrailleuses" et de ses annexes (Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères et Environnementales).

La Communauté d'Agglomération du Niortais délègue sur ce terrain, au titre de l'article R.411-11 du code de l'environnement et selon les modalités décrites en annexe du CCCT, le bénéfice de la dérogation obtenue (cf. annexes à la délibération).

Les services de la Communauté d'Agglomération du Niortais accompagnent le demandeur en amont du dépôt de sa demande de Permis de Construire, avec une attention particulière sur la qualité architecturale du bâtiment et son insertion paysagère.

Modalités de la cession :

Le prix de vente, fixé à 43,32 € 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.

Parcelles	Surface	Prix d'achat HT/m ²	Prix d'achat appliqué à la surface vendue	Prix de vente HT/m ²	Prix de vente HT appliqué à la surface vendue	Marge	TVA sur la marge	Prix de vente total TTC
Parcelle YK 57 pour partie	48 000 m ²	1,45 €	69 600,00 €	43,32 €	2 079 360 €	2 009 760 €	401 952 €	2 481 312 €

Ce prix a été fixé au regard de la délibération des tarifs en vigueur au moment des négociations formalisées par la lettre d'intention du 22 août 2022 (soit 25 € HT/m²) auquel il convient de valoriser les dépenses des mesures environnementales (zone Natura 2000) indispensables dans le cadre de la création et de la viabilisation du Parc d'Activités des Pierrailleuses établies à hauteur de 18,32 € HT/m², soit au total un coût HT de 43,32 € HT/m².

Les sommes résultant de cette vente, estimées à 2 079 360 € HT, 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.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Cède à la SAS ARAMIS, représentée par M. Romain BOSCHER, ou à toute société désignée pour réaliser l'opération, un terrain de 48 000 m² environ, situé sur le Parc d'Activités "Les Pierrailleuses" à Saint-Symphorien, selon les modalités de cession précisées ci-dessus,

- Approuve que le prix à payer par l'acquéreur soit de 2 481 312 EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (qui se décompose en un prix net HT de 2 079 360 € et une Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la marge égale à 401 952 €),
- Conditionne 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,
- Rappelle que l'acquéreur devra respecter les dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrain (et ses annexes) qui sera annexé à l'acte authentique de vente, et en particulier les différents délais d'exécution qui devront être repris et insérés dans l'acte lui-même,
- Autorise 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 d'Agglomération adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 79

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Aurore NADAL

Gérard LEFEVRE

Secrétaire de séance

Vice-Président Délégué