

Affichée le :

Notifiée le :

**Titre : COMMUNE DE PERIGNY – EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN –
TERRAIN BÂTI 4 AVENUE JOLIOT CURIE**

Le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 5211-1 et L 5211-2 ; L 5211-9 et L 5211-10 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 10 juin 2021 donnant délégation d'attribution au Président pour la durée de son mandat, notamment en matière d'aménagement et d'urbanisme pour exercer le droit de préemption urbain dont la Communauté d'Agglomération est titulaire ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du 17 juillet 2020 de délégation de fonction et de signature donnée à Monsieur Antoine Grau, 1^{er} Vice-président ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée par Maître Sophie Cascales notaire, relative à la vente du terrain bâti appartenant à la SAS Frans Bonhomme, situé 4 avenue Joliot Curie et 2 rue Pasteur à Périgny, cadastré section AP n°135 pour 6000 m². Le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner est de 603 377 €;

Vu l'évaluation des domaines du 23 juin 2022 ;

Considérant que ce terrain cadastré AP 135 est situé dans la zone d'activités économiques de Périgny ;

Considérant que ce terrain comprend un bâtiment industriel à usage d'entrepôt et de commerce de gros de matériaux de construction avec bureaux présentant une surface utile d'environ 1 065 m² ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération est propriétaire du foncier bâti (AP 124 et 127) acquis en 2019 jouxtant en limite Nord-Est le terrain objet de la déclaration d'intention d'aliéner ;

Considérant que dans le cadre de sa stratégie de développement économique la Communauté d'Agglomération de La Rochelle a réalisé un Schéma d'activités. Un des axes principaux de ce schéma porte sur la densification des parcs d'activités existants. De plus, ce schéma intègre la notion de parcours immobiliers pour répondre au mieux à la demande des entreprises, de la création à la phase de développement ;

Considérant que dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération procède à un état des lieux de son parc de bâtiments destiné aux activités économiques afin de développer une offre immobilière adaptée à la demande et met en place une veille foncière nécessaire pour permettre le développement des entreprises. Dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération souhaite ainsi renouveler et compléter son offre immobilière destinée à l'activité économique ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération souhaite ainsi faire évoluer le site de Périgny pour proposer des solutions d'implantation aux entreprises en développement, notamment dans le cadre d'un projet de réorganisation et de requalification de l'entrée du parc industriel ;

Considérant que le PLUi approuvé en décembre 2019 instaure un Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement (PAPA) couvrant le secteur d'entrée de la zone d'activités économiques de Périgny ;

Considérant qu'actuellement les parcelles acquises par la Communauté d'Agglomération en 2019 sont accessibles uniquement par le giratoire de La République, ce qui nécessite notamment pour des raisons de sécurité routière, la réalisation d'un nouvel accès. Les études d'aménagement de ce foncier ont été engagées en intégrant une accessibilité sécurisée, avec création d'une desserte via la parcelle AP 135 objet de la déclaration d'intention d'aliéner ;

Considérant le projet de réaliser sur le secteur un village d'entreprises d'environ 3000 m², composé d'ateliers et de bureaux avec places de stationnement. Cet aménagement en entrée de la zone d'activités économiques de Périgny pourra ainsi être renforcé à terme par d'autres surfaces supplémentaires destinées à accueillir des activités économiques sur une partie de la parcelle AP 135 à préempter ;

Considérant que l'exercice du droit de préemption sur ce bien permettra, dans l'intérêt général, la réalisation d'une opération d'aménagement visant, d'une part, à accueillir des activités économiques et, d'autre part, à réaliser des équipements collectifs d'accès et de desserte à cette opération ;

Considérant enfin que la note annexée à la déclaration d'intention d'aliéner mentionne l'usage et l'occupation du bien : la vente s'inscrit dans le cadre d'une opération globale de « sale and lease back ». La SAS Frans Bonhomme propriétaire et occupante du site souhaite en effet dans l'immédiat se maintenir sur les lieux par la régularisation d'un bail commercial avec l'acquéreur ;

DECIDE

Envoyé en préfecture le 06/07/2022

Reçu en préfecture le 06/07/2022

Affiché le 07/07/2022

ID : 017-241700434-20220705-AJL_2022__25-AR

Article 1 :

D'acquérir cet ensemble immobilier par exercice du droit de préemption et de procéder à la régularisation d'un bail commercial avec Frans Bonhomme actuel propriétaire et occupant.

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer les actes et documents à intervenir et à accomplir toutes les démarches nécessaires.

Article 3 :

D'imputer les dépenses sur le budget de la Communauté d'Agglomération.

Article 4 :

La Direction générale des services est chargée de l'exécution de la présente décision.

Article 5 :

Monsieur le Président rendra compte au Conseil communautaire de la présente décision.

Fait à La Rochelle, le

05 JUIL. 2022

P/ le Président et par délégation,
Monsieur Antoine GRAU



Vice-président

P.J. / copie DIA, plan

Délais et voies de recours :

« La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication par affichage ou notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr.

Elle peut faire également l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux. »



Réf dossier :

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Ministère chargé
de l'urbanisme

Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1) Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))
Demande d'acquisition d'un bien (1) Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme (4))
 Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Date de réception	Cadre réservé à l'administration Numéro d'enregistrement	Prix moyen au m ²
07 Avril 2022	017 274 22 049	

A. Propriétaire(s)

Personne physique
Nom, prénom
Profession (facultatif) (5)

Personne morale
Dénomination: FRANS BONHOMME
Forme juridique: Société par actions simplifiée
Nom, prénom du représentant: Monsieur Pierre FLECK, Président

Adresse ou siège social (6)
N° voie: 3 Extension: Type de voie: Rue
Nom de voie: Denis Papin – Z.I. n°1 Lieu-dit ou boîte postale: BP 238
Code postal: 37300 Localité: JOUE-LES-TOURS

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien
N° voie: 4 Extension: Type de voie: Avenue
Nom de voie: Joliot Curie et 2 rue Louis Pasteur Lieu-dit ou boîte postale:
Code postal: 17180 Localité: PERIGNY

Superficie totale du bien 6.000 m²

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AP	135	6024 AV JOLIOT CURIE	0ha 60a 00ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) OUI NON

C. Désignation du bien

Non bâti Bâti sur terrain propre
Immeuble Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

suu

Bâtiments vendus en totalité (9) Surface construite au sol (m²) _____ Surface utile ou habitable (m²) 1.065 m² environNombre de Niveaux : Appartements : Autres locaux :Vente en lot de volumes Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input type="checkbox"/>
			/	-	Le bâtiment est achevé depuis :	Moins de 4 ans	<input type="checkbox"/>
			/	-		Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
			/	-	Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>
			/	-			

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu : _____

Droits sociaux (11) _____

Désignation de la société : _____

Désignation des droits : _____

Nature _____ Nombre _____ Numéro des parts _____

D. Usage et occupation (12)**Usage**habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) Voir note annexe _____**Occupation**par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) : Voir note annexe _____*Le cas échéant, joindre un état locatif***E. Droits réels ou personnels**Grevant les biens OUI NON

Préciser la nature _____ Indiquer si rente viagère antérieure _____

F. Modalités de la cession**1 - Vente amiable**

Prix de vente ou évaluation SIX CENT TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS (603.377 €) - Voir note (en lettres et en chiffres) _____ annexe _____

Dont éventuellement inclus :

Mobilier _____ Cheptel _____ Récoltes _____ Autres _____

Si vente indissociable d'autres biens _____

Adresse précise du bien _____

(description à porter en annexe) : _____

Modalités de paiement :comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser) : Si commission, montant : TTC HT Débiteur : acquéreur vendeur Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation _____

Evaluation de la contrepartie _____

Rente viagère

Montant annuel _____ Montant comptant _____

Bénéficiaire(s) de la rente _____

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit _____

Vente de la nue-propriété (à préciser) Echange Montant de la soulte le cas échéant _____

Désignation des biens reçus en échange _____

Propriétaires contre-échangistes _____

SLO

Apport en société

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain

Estimation des locaux à remettre

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession **2 – Adjudication (13)**Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication

Montant de la mise à prix

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14) A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) SCI Svenskasagax 5 ou toute entité du groupe AB SAGAX

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie 2 Extension Type de voie Place

Nom de voie de la Madeleine Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 75008 Localité Paris

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Voir note annexe Cadre DQu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés
à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A

A PARIS

Le 06/04/2022 Signature et cachet, s'il y a lieu

Sophie CASCALES

Notaire

142, Boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Tél. 01 42 68 83 50

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître Sophie CASCALES

Qualité : Notaire

Adresse

N° voie 142 Extension Type de voie Boulevard

Nom de voie Haussmann Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 75008 Localité PARIS

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile **J. Observations**

Voir :

- Note annexe
- ERPS

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

Envoyé en préfecture le 06/07/2022

Reçu en préfecture le 06/07/2022

Affiché le 07/07/2022



ID : 017-241700434-20220705-AJI_2022__25-AR

**Note Annexe à la déclaration d'intention d'aliéner
Immeuble situé à PERIGNY (Charente-Maritime)**

CADRE D - USAGE ET OCCUPATION

L'immeuble est à usage principal d'entrepôt et de commerce de gros de matériaux de construction avec bureaux liés et est actuellement occupé par la société FRANS BONHOMME, société par actions simplifiée au capital de 104.524.258,82 €, dont le siège est à JOUE-LES-TOURS (37300), ZI n°1, 3 rue Denis Papin, BP 238, identifiée au SIREN sous le numéro 383 706 397 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOURS (ci-après « Frans Bonhomme »).

Précision étant ici faite, que la conclusion de la vente s'inscrit dans le cadre d'une opération globale de « *sale and lease back* » et qu'à titre de condition essentielle et déterminante pour les parties, l'acquéreur, à savoir la société « SCI Svenskasagax 5 », société civile immobilière au capital de 86.700 €, dont le siège est à PARIS (8ème) 2, place de la Madeleine, identifiée au SIREN sous le numéro 538 619 891 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, ou toute entité du groupe AB SAGAX (ci-après « Svenskasagax 5 »), régularisera avec le vendeur, concomitamment à la signature de la vente définitive, un bail commercial au profit de Frans Bonhomme, dont les caractéristiques seront les suivantes :

- date d'effet du bail : le jour de la vente de l'Immeuble à la SCI Svenskasagax 5 ou toute entité du groupe AB SAGAX ;
- durée du bail : 10 ans, avec faculté pour le locataire de donner congé à tout moment sous réserve d'un préavis de 12 mois ;
- loyer annuel : 38.455 € hors taxes, hors charges pour les trois premières années, puis 42.300 € hors taxes, hors charges de la quatrième année à la fin de la sixième année et enfin, 46.146 € hors taxes, hors charges à partir de la septième année ;
- paiement du loyer : trimestriellement et d'avance ;
- indexation : annuelle sur la base de l'indice ILAT ;
- charges récupérables (hors impôts et taxes récupérables) : l'ensemble des charges hors travaux / réparations visés à l'article 606 du Code civil, étant précisé que les honoraires de gestion des loyers et l'ensemble des frais et coûts liés aux polices d'assurances sont forfaitisés à 3,50 euros hors taxe par m² de surface louée ;
- impôts et taxes récupérables : refacturables à 100% ;
- dépôt de garantie : 3 mois de loyers hors taxes et hors charges ;
- garantie complémentaire équivalente à 3 mois de loyers hors taxes et hors charges remise sous la forme d'un versement en numéraire ou d'une garantie bancaire, qui sera libérable à l'expiration d'un délai de 60 jours suivant la fin de la première année du bail, en l'absence de retard ou de défaut de paiement.

CADRE F 1) - MODALITES DE LA CESSION

PRIX

La vente de l'Immeuble aura lieu moyennant le prix de vente de SIX CENT TROIS MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS (603.377 €).

Le prix de vente sera payable comptant le jour de la signature de l'acte de vente.

rw

A ce prix de vente s'ajoutera la fraction de la TVA initialement déduite et grevant l'Immeuble et dont la vente entrainera la régularisation, en application des dispositions du III de l'article 207 de l'annexe II du Code général des impôts, et qui sera refacturée par le vendeur à l'acquéreur au jour de la vente, en cas de non application des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts.

Précision étant ici faite que le montant de la TVA de régularisation est estimé, à ce jour, à 7.782,84 €, lequel reste à parfaire ou à diminuer au jour de la vente.

Toujours en cas de non application des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, le Vendeur se réserve toutefois la possibilité, en lieu et place de cette refacturation, d'opter pour l'assujettissement de la vente à la TVA, aux termes dudit acte, pour le cas où ce régime serait plus profitable à l'acquéreur ou à la demande expresse de ce dernier.

NOTE SUR LA SITUATION ENVIRONNEMENTALE

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Enfin, pour satisfaire aux dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, le Vendeur déclare qu'il n'a jamais utilisé l'immeuble dans le cadre d'une exploitation soumise à autorisation ou à enregistrement conformément à la législation sur les installations classées.

Par ailleurs, un état des risques de pollution des sols délivré le 22 décembre 2021 fondé sur les informations mises à disposition sur les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE est annexé.

Envoyé en préfecture le 06/07/2022

Reçu en préfecture le 06/07/2022

Affiché le 07/07/2022



ID : 017-241700434-20220705-AJI_2022_25-AR

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
PERIGNY

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/11/2021
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly Réception sur RDV
17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05.46.30.88.04 -fax
plgc.170-la-
rochelle@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Envoyé en préfecture le 06/07/2022

Reçu en préfecture le 06/07/2022

Affiché le 07/07/2022



ID : 017-241700434-20220705-AJI_2022__25-AR



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA
CHARENTE- MARITIME**

Pôle métiers : animation et expertise
Mission domaine et politique immobilière de l'Etat
24 Avenue de Fetilly
BP 40587
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
Téléphone : 05 46 30 08 73

Le 23/06/2022

Le Directeur départemental des Finances publiques de la
Charente-Maritime

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Aurélie BOUCHET
Téléphone : 05 46 30 08 73
Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf OSE : 2022-17274-41541
Réf DS : 8849586

à

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération
de La Rochelle

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN :	Bâtiment avec terrain en zone industrielle
ADRESSE DU BIEN :	4 avenue Joliot Curie et 2 rue Louis Pasteur, PERIGNY
VALEUR VÉNALE :	610 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT : CDA LA ROCHELLE

AFFAIRE SUIVIE PAR : MAGALIE DRONNEAU

2 - Date de consultation : 20/05/2022

Date de réception : 20/05/2022

Date de visite : 17/06/2022

Date de constitution du dossier « en état » : 17/06/2022

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

Acquisition par voie de préemption d'un bâtiment industriel afin de réaliser un accès plus sécurisé aux parcelles AP 124, 127 et voire 158 et decondamner ceux existants sur le giratoire, tout en permettant de conforter le patrimoine immobilier à vocation économique de la CdA par la constitution d'un petit pôle économique à l'entrée de la ZI de Périgny pour répondre aux besoins des entreprises.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : parcelle cadastrée AP n°135 pour 6000 m²

Description du bien :

A l'entrée de la zone industrielle, il s'agit d'une parcelle de configuration rectangulaire, supportant un bâtiment construit en 1987, en acier bardage simple peau et comprenant une partie bureaux construite en parpaings hourdis.

Le bâtiment se décompose de la manière suivante : en rez-de-chaussée un couloir d'entrée distribue cinq bureaux, un WC, un local électrique, une pièce à usage de magasin, un grand espace de stockage avec une mezzanine. A l'étage, au-dessus des bureaux se trouvent un local archives, une salle de pause / réunion.

Les bureaux sont équipés de chauffage électrique, de fenêtres en double vitrage et de faux-plafonds suspendus. Les sols sont carrelés. Le sol du magasin et de l'entrepôt est en béton lissé.

L'ensemble est en bon état d'entretien intérieur comme extérieur.

L'extérieur est bitumé et une grande partie sert de lieu de dépôt de matériel.

- SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Société FRANS BONHOMME
- Origine de propriété : ancienne

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLUI modification simplifiée n°1 approuvé le 19/12/2019 : zone UX

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à 610 000 €.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de 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 de termites et des risques liés au saturnisme, au plomb ou à la 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,
La Responsable de la Mission Domaine et Politique
Immobilière de l'État,

Noëlle VIAUD