**RAPPORTEUR : Monsieur Jean-Pierre ABELIN**

**OBJET** : **Châtellerault – Site industriel ex-ISOROY**
**Cession d'un ensemble immobilier au bénéfice de la SCI EDVINQUERO (ATELIERS REUNIS DU CENTRE OUEST - « ARCO »)**
**Attribution d'une aide à l'immobilier d'entreprise à la SCI EDVINQUERO dans le cadre du développement de la société « ARCO »**

*Mesdames, Messieurs,*

*Dans le cadre de sa politique de développement, et face à la crise économique qui a frappé le bassin châtelleraudais en 2009, la communauté d'agglomération du pays châtelleraudais (CAPC) a mis en place une stratégie immobilière volontariste à destination des entreprises comprenant notamment la création d'une pépinière d'entreprises, la réhabilitation des hôtels d'entreprises de la zone industrielle nord, et l'attribution d'aides financières à l'immobilier économique privé. Aussi, profitant de financements de l'Etat issus des fonds de revitalisation permettant de mobiliser le fonds national d'aménagement et de développement du territoire (FNADT), et devant le constat d'une offre en immobilier d'entreprises insuffisante, la CAPC a concrétisé le 19 décembre 2011 l'acquisition du site industriel laissé vacant par la société ISOROY.*

*Compte tenu de la vétusté de l'ensemble des bâtiments (aucune isolation, toit en fibrociment amianté, distribution électrique à reconfigurer entièrement...) et de la taille importante du site (près de 7 hectares de foncier et 20 000 m² de bâti), il est rapidement apparu qu'il serait très difficile de trouver des repreneurs sans une intervention publique importante pour réhabiliter le site et l'adapter à la demande des entreprises, par la subdivision des bâtiments en lots de surface variable. Dans un premier temps, il a été envisagé que cet espace soit mis à disposition d'une société publique locale créée conjointement avec la région Poitou-Charentes (SPL Nouvelle Fabrique Ecologique) afin que cette dernière le réhabilite, le réaménage et le commercialise, en vertu de son objet.*

*C'est dans ce contexte que les dirigeants de la société « ATELIERS REUNIS DU CENTRE-OUEST » (ARCO), entreprise spécialisée dans la production d'articles de maroquinerie connaissant une phase de développement important, ont recherché un nouveau site de production. Ils ont manifesté leur intérêt pour acquérir une partie de l'ensemble immobilier industriel, afin d'y développer leur activité et répondre à leurs besoins actuels. Ainsi, après l'acquisition du site, il convient désormais de démolir une partie des bâtiments existants et de faire quelques travaux de voirie et réseaux divers (VRD), afin de rendre le site immédiatement réexploitable, avant d'en céder 3 hectares à une société immobilière, la SCI EDVINQUERO, porteur du projet immobilier de la société ARCO, au prix de 400 000 €, soit un prix unitaire au mètre carré équivalent au prix d'acquisition par la CAPC.*

*En contrepartie du versement direct d'une aide à l'immobilier d'entreprise de 100 000 €, la SCI EDVINQUERO s'engage à réaliser un nouveau bâtiment de 4 000 m² avant la fin 2014 pour l'usage de la société ARCO, puis à accroître progressivement la surface bâtie jusqu'à 10 000 m². Dans le même temps, la SAS ARCO s'engage à procéder au recrutement de 50 salariés supplémentaires pour porter ses effectifs à 340 personnes (hors intérimaires), à compter de la signature de la convention d'aide financière à l'immobilier d'entreprise correspondante.*

*Le projet actuel, tel qu'il est envisagé, permettra à la fois de trouver une solution de réaffectation rapide pour cette friche industrielle située en tissu urbain, qui risquerait le cas échéant de perdurer, ainsi que de faciliter la croissance de l'une des entreprises les plus dynamiques ces dernières années dans le bassin châtelleraudais, dont il convient de pérenniser l'ancrage territorial sur un marché de production porteur.*

*Aussi, il est proposé au conseil communautaire de céder une partie de l'ensemble immobilier industriel cadastré section EM n°67 et E M n°68p pour une contenance globale approximative de 30 000 m², moyennant un montant hors taxes de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 € HT). L'acquisition foncière sera portée par la société civile immobilière EDVINQUERO, qui s'engage contractuellement (par convention) à louer le site à la société ARCO et à reporter intégralement l'aide financière à l'immobilier d'entreprise qu'il vous est proposé de lui attribuer, soit 100 000€, sur le montant des loyers exigibles pour la location du site.*

* * * * *

**VU** l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières,

**VU** l'article L.3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles appartenant aux collectivités territoriales,

**VU** l'article L.3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cession d'immeuble poursuivis par les collectivités territoriales,

**VU** l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

**VU** l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

**VU** les articles L.1511-3 et suivants, et R.1511-4 et suivants du code général des collectivités territoriales relatifs aux modalités d'attribution et de versement de subventions à l'immobilier économique,

**VU** le décret n°2007-1282 du 28 août 2007 relatif aux aides à l'investissement immobilier accordées aux entreprises par les collectivités et leurs groupements et modifiant la partie réglementaire du code général des collectivités territoriales,

**VU** le décret n°2009-1717 du 30 décembre 2009 relatif aux aides à l'investissement immobilier et à la location d'immeubles accordées aux entreprises par les collectivités et leurs groupements (en zones d'aide à finalité régionale et zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises),

**VU** l'article 3, alinéa I.1. des statuts de la communauté d'agglomération du pays châtelleraudais relatif à la compétence en matière de développement économique,

**VU** l'avis du service France Domaine en date du 6 février 2012,

**VU** le projet de convention tripartite annexé à la présente délibération,

**VU** le projet de promesse synallagmatique de vente annexé à la présente délibération,

**CONSIDERANT** que l'ensemble immobilier en question relève du domaine privé de la communauté d'agglomération du pays châtelleraudais,

**CONSIDERANT** qu'il y a lieu d'accompagner la société « ATELIERS REUNIS DU CENTRE-OUEST » au regard de la création d'emplois envisagée et de l'ambition de son projet de développement,

**CONSIDERANT** la demande de subvention en date du 22 mars 2012 présentée par M. Bruno JOYEROT, représentant du bénéficiaire au titre de l'aide à l'immobilier d'entreprise pour le financement du projet susvisé,

**CONSIDERANT** que cette cession favorisera le développement de la société « ATELIERS REUNIS DU CENTRE-OUEST », ainsi que son ancrage et sa pérennisation sur le territoire de l'agglomération,

**CONSIDERANT** l'intérêt public d'une telle cession foncière,

Le conseil communautaire, ayant délibéré :

1°) décide de céder l'ensemble immobilier industriel cadastré section EM n°67 et EM n°68p pour une contenance globale approximative de 30 000 m² sis rue Auguste Sutter à CHÂTELLERAULT (86100) - zone industrielle du Sanital - au bénéfice de la SCI EDVINQUERO, société civile immobilière dont le siège social est à SERIGNY (86230) au lieu-dit « Le Prieuré », identifiée au SIREN sous le numéro 507 771 566 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de POITIERS (86000), gérée par la société C.M.D.V, société par actions simplifiée unipersonnelle dont le siège social est à SERIGNY (86230) au lieu-dit « Le Prieuré », identifiée au SIREN sous le numéro 504 066 937 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de POITIERS (86000), représentée par M. Bruno JOYEROT, demeurant à SERIGNY (86230) au lieu-dit « Le Prieuré », agissant en qualité de représentant légal permanent au nom et pour le compte de ladite société, moyennant un prix hors taxes de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 € HT), sous réserve de l'engagement de l'acquéreur à conserver la propriété du site pendant une durée au moins égale à cinq années à compter de la date d'achèvement du programme d'investissement, et à le louer pendant toute cette période à la société «ATELIERS REUNIS DU CENTRE OUEST»,

2°) autorise le président ou son représentant à signer une promesse synallagmatique de vente préalablement à la régularisation de la cession par acte authentique, dont le projet est annexé à la présente délibération,

3°) autorise le président ou son représentant à signer l'acte à intervenir, qui sera passé en la forme authentique aux frais de l'acquéreur qui s'y engage expressément en l'étude de Me LESOURD, notaire à CHÂTELLERAULT (86100), auquel sera associé Me PHILIPPON, notaire à CHÂTELLERAULT (86100), représentant l'acquéreur,

4°) décide d'attribuer une aide financière à l'immobilier d'entreprise au bénéfice de la SCI EDVINQUERO sous forme de subvention pour un montant de CENT MILLE EUROS (100 000€), soit 2,3% du coût HT du projet d'investissement immobilier de cette société estimé à 4,40 M€ HT, et de conditionner le versement de cette subvention à l'engagement formel du bénéficiaire de reporter intégralement cette aide financière sur le montant des loyers exigibles par la SCI EDVINQUERO pour la location du site au profit de la société « ATELIERS REUNIS DU CENTRE OUEST » sous forme d'avoirs sur loyers.

Cette aide est conditionnée à la mise en œuvre des contreparties définies dans la convention d'aide financière ci-annexée. A défaut, son remboursement sera exigé. Elle sera versée à la signature de l'acte authentique venant constater l'acquisition du site dans les délais administratifs comptables, et sera réputée caduque si l'opération de construction prévue dans ladite convention d'aide financière n'a pas reçu de commencement d'exécution dans le délai de 18 mois suivant la signature de l'acte à intervenir,

5°) autorise le président ou son représentant à signer la convention tripartite d'aide à l'immobilier d'entreprise ci-annexée entre la communauté d'agglomération du pays châtelleraudais, la SCI EDVINQUERO, bénéficiaire, et la société dénommée « ATELIERS REUNIS DU CENTRE OUEST », bénéficiaire indirect, société par actions simplifiée dont le siège social est à CHÂTELLERAULT (86100) 8 rue Auguste Sutter, identifiée au SIREN sous le numéro 347 991 069 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de POITIERS (86000), représentée par M. Bruno JOYEROT, demeurant à SERIGNY (86230) au lieu-dit « Le Prieuré », agissant en qualité de président au nom et pour le compte de ladite société, destinée à définir les modalités de versement de ladite aide ainsi que les contreparties attendues, notamment celles liées à la construction d'un ensemble immobilier par le bénéficiaire et à la création de 50 emplois équivalent temps plein en contrat à durée indéterminée par le bénéficiaire indirect entre la signature de la convention et avant la fin de l'année 2014, objet pour lequel la cession est consentie par la CAPC au bénéfice de l'acquéreur, et comprenant engagement par la SCI EDVINQUERO de reporter intégralement l'aide financière à l'immobilier d'entreprise (100 000 €) sur le montant des loyers exigibles pour la location du site au profit de la société « ATELIERS REUNIS DU CENTRE OUEST ». Ces engagements seront pris dans la convention susdite préalablement à la signature de l'acte authentique à intervenir, et leur contractualisation constitue une condition suspensive de la vente.

Le règlement de la subvention sera imputé sur le compte budgétaire 90.10/2042/4300 ouvert au budget 2012.

**UNANIMITE**

Certifiée exécutoire
Par le président de la communauté d'agglomération
Transmis à la sous préfecture, le 12/04/2012 n°2760
Publié au siège de la CAPC, le 12/04/2012

Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
La responsable du service juridique
Emmanuelle ADAM

# ETAT DU SITE AVANT TRAVAUX DE DEMOLITION

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT
SECTION EM
Site industriel "ISOROY"

# ETAT DU SITE APRES TRAVAUX DE DEMOLITION

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT
SECTION EM
Site industriel "ISOROY"
N
Lunière
Loudun
Chatellerault
Avenue
Dubeil
Léonce
Rue
Avenue
Auguste
Sutter
Sanchal
Rue
Rue
Rue