

EXTRAIT:

**GRAND
CHÂTELLERAULT**

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

Nombre de membres en exercice : 25

PRESENTS (23) : M.ABELIN, M.PEROCHON, M.SULLI, M.COLIN, M.PICHON, Mme LAVRARD, M.TREMBLAIS, Mme BOURAT, Mme BARREAU, Mme AZIHARI, M.MEUNIER, M.BEN EMBAREK, M.BONNET, M.CHAINÉ, M.DAGUISE, M.JUGE, M.BARBOT, Mme DE COURREGES, M.GAUTHIER, M.HENEAU, M.GUIMARD, Mme PIAULET, M.MELQUIOND

POUVOIRS (2) :

M.PREHER donne pouvoir à M.ABELIN

Mme MOREAU donne pouvoir à M.PEROCHON

EXCUSES (0)

Secrétaire de séance : Madame Evelynne AZIHARI

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD

OBJET : ZAE de Saint-Ustre à Ingrandes-sur-Vienne – Acquisition de l'ensemble immobilier appartenant à COOP Atlantique puis conclusion d'un bail emphytéotique au profit de la société 2L Logistics

Coop Atlantique (réseau grande distribution Super U) est propriétaire d'un ensemble immobilier situé dans la ZAE de Saint-Ustre à Ingrandes, constitué des parcelles cadastrées section K205, K340, K341, K342 et K343 et ZA12, d'une emprise totale de 192 099 m². Ce groupe va fermer le site d'Ingrandes en mars 2018 car les bâtiments ne sont plus adaptés à son activité et la société Système U souhaite réorganiser ses lieux d'approvisionnement vers son pôle de Saintes.

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault souhaiterait racheter cet ensemble immobilier moyennant l'euro symbolique et conclure un bail emphytéotique avec le repreneur 2L Logistics (holding de l'entreprise DVTA) qui a un projet de reconversion du site,

Le bâti comprend divers immeubles vétustes, notamment à usage de stockage et expédition, bureaux, habitation, un château d'eau, une station-service, une station d'épuration, une station de lavage et un transformateur.

2L Logistics souhaite bénéficier de ce foncier afin de réaliser une seconde plateforme de stockage de véhicules à côté de celle créée à proximité. Sept bâtiments ont vocation à être démolis pour créer une zone de stockage de véhicules qui sera couverte par des ombrières et 3 bâtiments en bon état seraient conservés (annexe 1, zone rouge). 2L Logistics s'engage à privilégier, à compétence/qualification identique, le recrutement d'une partie du personnel et à créer de nouveaux emplois.

Ce site, qui fait l'objet d'une autorisation ICPE comprend plusieurs zones de pollution des sols aux hydrocarbures comme le révèle une étude produite par Socotec. Une seconde étude environnementale précisant les dépollutions à effectuer est intervenue mi-février. La Direction départementale de la protection des populations (DDPP) et la Direction régionale de l'environnement et de l'aménagement et du logement (DREAL) seront ensuite consultées sur les mesures de traitement envisagées pour les terres polluées. Plusieurs toitures amiantées sont également présentes sur les bâtiments à démolir ou à conserver.

Les démolitions et désamiantages seront d'une part effectués par 2L Logistics pour ce qui est des bâtiments représentés en rouge et en bleu en annexe 1 et par Grand Châtellerault pour ce qui est

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation

du 26 février 2018

n°6

page 2/4

des bâtiments en jaune. La partie verte n'a pas vocation à être démolie, il s'agit d'un garage réutilisable. La collectivité prendra également en charge la dépollution des sols, si le montant maximal n'excède pas 400 000 €.

2L Logistics travaille avec l'opérateur photovoltaïque Engie Green pour déposer un dossier d'appel d'offre auprès de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) concernant l'installation d'ombrières photovoltaïques.

Ce projet de transaction ne pourra se concrétiser que si 2L Logistics remporte l'appel d'offre de la CRE.

Aussi, il est proposé au bureau communautaire de se prononcer sur les signatures d'une promesse d'achat et d'une promesse de bail emphytéotique, sous conditions suspensives, préalables à la conclusion de la transaction finale.

* * * * *

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.2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la libre gestion des biens relevant du domaine privé des collectivités territoriales,

VU l'article L.1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux acquisitions amiables,

VU l'article L.1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, et les articles L.1311-9 et L.1311-10 du code général des collectivités territoriales relatifs à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État dans le cadre d'opérations immobilières,

VU les articles L 451-1 à L 451-13 du code rural et de la pêche maritime, relatifs au bail emphytéotique de droit commun,

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 l'article I alinéa 1 des statuts de la communauté d'agglomération, relatif à la compétence en matière de développement économique,

VU la délibération n°2 du bureau communautaire du 19 décembre 2016 dressant la liste des zones d'activité économique relevant de la compétence de la communauté d'agglomération,

VU la saisine du service du Domaine en date du 22 janvier 2018,

CONSIDERANT que la zone d'activité de Saint-Ustre a été inscrite dans la liste des zones d'activité économique définie par la délibération n°2 du bureau communautaire du 19 décembre 2016,

Délibération du bureau prise par délégation

du 26 février 2018

n°6

page 3/4

CONSIDERANT la nécessité de faciliter la reprise d'un site industriel dans le cadre du développement économique de la zone nord de l'agglomération afin d'éviter qu'il ne devienne une friche,

CONSIDERANT l'intérêt économique et social du projet de 2L Logistics qui s'engagerait à reprendre une partie du personnel de Coop Atlantique et à créer de nouveaux emplois,

CONSIDERANT l'intérêt public d'une telle opération,

Le bureau communautaire, ayant délibéré, décide :

- d'acquérir les parcelles cadastrées section K 205, K 340 et K 341, K342 et K 343 et ZA12 situées dans la ZAE de Saint-Ustre à Ingrandes-sur-Vienne (86220), pour une contenance totale de 192 099 m², appartenant au groupe Coop Atlantique, dont le siège social est situé 3 rue du Docteur Jean à Saintes (17100), moyennant l'euro symbolique. Cette acquisition est conditionnée aux conditions suspensives suivantes qui sont reprises dans la promesse d'achat en annexe :
 - bail emphytéotique signé entre Grand Châtellerault et 2L Logistics ou toute personne qui s'y substituerait solidairement ;
 - dépollution des sols et traitement des terres excavées par la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault pour un montant n'excédant pas 400000 € hors taxes sur la partie lui incombant ;
 - éligibilité d'Engie Green à l'appel d'offre de la CRE 4.4 ;
 - obtention d'un prêt bancaire par 2L Logisitcs avant le 15 mai 2018 ;
 - absence de soumission du projet à la procédure d'étude d'impact.
- de conclure un contrat de bail emphytéotique d'une durée de 50 ans avec 2L Logistics dont le siège social est situé ZA La Grande Bataille à Houecourt (88170), ou avec toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, moyennant une redevance de 20 000 euros par an, conditionnée par la revente de l'électricité produite par Engie Green sur les parcelles cadastrées section K 205, K 340, K 341, K 342 et K 343 situées dans la ZAE de Saint-Ustre à Ingrandes-sur-Vienne (86220), pour une contenance totale de 177216 m². Les conditions suspensives intégrées dans la promesse de bail emphytéotique figurant en annexe sont les suivantes :
 - projet photovoltaïque devenu éligible à l'appel d'offre CRE4.4 ;
 - obtention d'un prêt bancaire par 2L Logisitcs avant le 15 mai 2018 ;
 - obtention d'un permis de construire définitif et purgé de tout recours autorisant l'installation d'ombrières photovoltaïques sur le bien ;
 - absence de soumission à la procédure d'impact lors de l'évaluation environnementale par la DREAL du projet d'installation de panneaux photovoltaïques ;
 - déconstruction et désamiantage des bâtiments situés sur la zone en jaune du plan en annexe par Grand Châtellerault ;
- d'autoriser 2L Logistics à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme en vue de réaliser son projet d'implantation,
- d'autoriser le président, ou son représentant, à signer le compromis de vente à intervenir,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

Délibération du bureau prise par délégation

du 26 février 2018

n°6

page 4/4

qui sera passé en la forme authentique, aux frais de l'acquéreur qui s'y engage expressément, en l'étude de M^e BARON, notaire à Dangé-Saint-Romain (86220), représentant l'acquéreur, auquel est associé Me GERMAIN, notaire à Saint Porchaire (17250), représentant le vendeur.

- d'autoriser le président, ou son représentant, à signer la promesse de bail emphytéotique à intervenir, qui sera passée en la forme authentique, aux frais du preneur qui s'y engage expressément, en l'étude de M^e BARON, notaire à Dangé-Saint-Romain (86220) représentant l'emphytéote, auquel est associé Me BERNECOLI, notaire à Saint-Nicolas-de-Port (54210), représentant le preneur.

Les dépenses seront imputées sur le budget annexe des zones d'activités.

Les recettes seront imputées sur le budget annexe immobilier d'entreprise pour les parcelles K351 et K 353.

UNANIMITE

Certifié exécutoire

Par le président de la communauté d'agglomération

Publié au siège de Grand Châtellerault le 28/02/2018

Pour ampliation,

Pour le président et par délégation,

La responsable du service juridique

Nadège GROLLIER