

AR Prefecture017-200041614-20230321-2023_03_08-DE
Reçu le 29/03/2023Ma Communauté
de Communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 21 mars 2023
DELIBERATION n°2023_03_08**ACQUISITION DU SITE ARMOR PROTEINES SITUÉ A SURGERES - AUTORISATION DONNÉE AU PRÉSIDENT POUR SIGNER L'ACTE D'ACQUISITION**

Nombre de membres :			L'an deux mille vingt-trois, le vingt-et-un mars à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Aunis Sud, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté de Communes sur la commune de Surgères, sous la présidence de Monsieur Jean GORIOUX.
En exercice	Présents	Votants	
50	34	39	
Quorum : 26			
Présents / Membres titulaires :			
Jean GORIOUX – Catherine DESPREZ (a reçu pouvoir de Stéphane AUGÉ) - Christian BRUNIER – Raymond DESILLE – Walter GARCIA - Michellne BERNARD - Gilles GAY - Pascal TARDY - Christophe RAULT – Barbara GAUTIER - Pascale GRIS (a reçu pouvoir de Sylvie PLAIRE) – Didier BARREAU (a reçu pouvoir de Marylise BOCHE) – Anne Sophie DESCAMPS - Joël LALOYEAUX - Marie-France MORANT – François PELLETIER – Olivier DENECHAUD – Baptiste PAIN - Florence VILLAIN – Eric BERNARDIN - Nadia AUDEBERT - Lydia BERETTI - Philippe BARITEAU – Emmanuel NICOLAS (a reçu pouvoir de Jean-Michel SOUSSIN) – Christelle GRASSO - Marlène LLEU- Pascale BERTEAU – Bruno CALMONT – Philippe BODET – Frédérique RAGOT (a reçu pouvoir de Laurent ROUFFET) - Danielle BALLANGER, Thierry PILLAUD			
Présents/ Membres suppléants :			
Yannick BODAN Françoise DURRIEU			
Absents :			
Éric GUINOISEAU, Steve GABET (excusé), David CHAMARD, Matthieu CADOT, Jean-Yves ROUSSEAU, Jean-Pierre SECQ, Younes BIAR, Didier TOUVRON (excusé), Thierry BLASZEZYK Angélique PEINTRE (excusée), Alisson CURTY (excusée)			

Secrétaire de Séance : Françoise DURRIEU
Convocation envoyée le : 15 mars 2023
Affichage de la convocation le : 15 mars 2023

Auteur de l'acte : Jean GORIOUX, Président
Télétransmission en préfecture le : 29 MARS 2023
n°: 017-200041614-20230321-2023_03_08-DE
Date de publication sur le site Internet : 30 MARS 2023

AR Prefecture

017-200041614-20230321-2023_03_08-DE
Reçu le 29/03/2023

ACQUISITION DU SITE ARMOR PROTEINES SITUÉ A SURGERES - AUTORISATION DONNÉE AU PRÉSIDENT POUR SIGNER L'ACTE D'ACQUISITION

Monsieur Walter GARCIA, Vice-président, rappelle que la Communauté de Communes Aunis Sud et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont convenu d'une intervention foncière sur le site industriel désaffecté appartenant à la société SURFILM PACKAGING, ainsi que d'une veille foncière sur le site industriel désaffecté appartenant à la société ARMOR PROTEINES (périmètres Cf. plan de situation en annexe),

Vu la convention opérationnelle N°CP 17-18-005 de stratégie foncière pour la requalification d'un site industriel à Surgères avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine signée le 16 mai 2018,

Vu l'avenant N°1 à la convention précitée, signé le 18 mars 2021 portant la date d'échéance de la convention au 15 mai 2026,

Vu l'avenant N°2 à la convention précitée, signé le 3 mai 2022 modifiant le périmètre d'intervention de la convention en intégrant la propriété ARMOR PROTEINES, et adaptant le montant plafond d'engagement de la convention qui a été porté à 1 500 000 € H.T.,

Vu le courrier adressé par l'étude notariale de Maître Alcide BORDE et reçu le 24 janvier 2023 ayant pour objet de formaliser l'intention de sa cliente la société ARMOR PROTEINES de vendre à la Communauté de Communes Aunis Sud l'ancien site industriel comprenant des bâtiments à usage de stockage et un terrain avec une réserve d'eau, et cadastré section AH N°384, 402, 471, 472, et 496 pour une surface totale cadastrale d'environ 14 332 m², dont environ 3 600 m² de bâtiments,

Vu le courrier précité qui précise que la société ARMOR PROTEINES est venderesse au prix de 330 000,00 €. Les frais d'acquisition seront supportés par l'acquéreur. Le bien sera vendu en l'état, sans garantie particulière. La vente ne pourra être régularisée qu'après l'obtention par le propriétaire du récépissé préfectoral attestant la cessation d'activité de l'ICPE du site. Enfin, cette proposition est valable jusqu'au 30 mars 2023,

Monsieur Walter GARCIA, Vice-président, rappelle aux membres du Conseil Communautaire que la Direction de l'Immobilier de l'État doit être saisie pour toute acquisition amiable d'un montant supérieur ou égal à 180 000,00 € H.T., et hors droits. Il précise que le service ad'hoc a été saisi afin que la Communauté de Communes dispose d'un avis sur la valeur vénale du bien. Une visite du site a été réalisée le 3 mars 2023,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 7 mars 2023,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 7 mars 2023,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,
avec 3 abstentions (M. Olivier DENECHAUD et M. Emmanuel NICOLAS (porteur du pouvoir de M. Jean-Michel SOUSSIN)

et 36 avis favorables

AR Prefecture

017-200041614-20230321-2023_03_08-DE
Reçu le 29/03/2023

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- Accepte les conditions d'acquisitions formulées par le vendeur et précisées ci-avant,
- Autorise Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente devant notaire,
- Joint à la présente délibération l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur la valeur vénale,
- Rappelle que des crédits ont été inscrits au budget primitif 2023,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

Pour extrait conforme :
Les signatures sont au
registre.
Fait à Surgères,
Le 27 mars 2023

Le Président

Jean GORIOUX



Le secrétaire de séance

Françoise DURRIEU

Délais et voies de recours

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

AR Prefecture

017-200041614-20230321-2023_03_08-DE
Reçu le 29/03/2023

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques de la
Charente-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale

24 Avenue de Fétilly

1700 LA ROCHELLE

Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de Charente-Maritime

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Aurélie BOUCHET

Courriel : Aurelie.bouchet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 43 34 23 44 - 06 21 66 32 78

Réf DS :11258973

Réf OSE : 2023-17434-06778

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes Aunis Sud

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : Friche industrielle

Adresse du bien : Sise lieudit « La Maladrie », Route départementale 939 bis, SURGERES

Valeur : 330 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

AR Prefecture017-200041614-20230321-2023_03_08-DE
Reçu le 29/03/2023**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par: Xavier Brianne Chargé de mission aménagement des parcs d'activités communautaires à la Communauté de Communes Aunis Sud

2 - DATES

de consultation :	25/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	03/03/2023
du dossier complet :	03/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition d'un ensemble immobilier industriel dans le cadre du projet de restructuration de l'îlot gare
Le prix d'acquisition envisagé est de 330 000 €

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Surgères est une commune du Sud-Ouest de la France, située au nord de la Charente-Maritime, à presque égale distance des villes de La Rochelle, Rochefort, Saint-Jean-d'Angély et Niort.

Ce chef-lieu de canton fait office de centre de « commandement local » en Pays d'Aunis que favorise sa position géographique, Surgères étant le siège d'une communauté de communes Aunis sud comptant 27 communes. Elle figure comme l'une des villes les plus influentes du Pays d'Aunis, notamment en matière de poids démographique et économique. La ville compte 6786 habitants en 2019.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien se trouve à proximité immédiate de la gare de Surgères, l'accès s'effectue par la RD 939bis



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SURGERES	AH 384	La MALADRIE	1105 m ²	Réserve d'eau
SURGERES	AH 402	La MALADRIE	356 m ²	sol
SURGERES	AH 471	La MALADRIE	12223 m ²	Bâtiment industriel
SURGERES	AH 472	La MALADRIE	422 m ²	Bâtiment industriel
SURGERES	AH 496	La MALADRIE	226 m ²	Entrepôt métallique
Total			14332 m ²	

AR Prefecture

017-200041614-20230321-2023_03_08-DE
Reçu le 29/03/2023



4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier industriel anciennement usine de fabrication de protéines de lait, inoccupé depuis 2018, comprenant un bâtiment principal en R+2 avec 2 extensions plus récentes, un entrepôt en partie sud et une réserve d'eau à l'arrière (emprise au sol d'environ 245 m²).

Sur la parcelle AH n°471 se trouve le bâtiment d'origine, construit dans les années 50, en pierres recouverts de crépis avec une charpente en bois et des étais de soutiens métalliques, une toiture en tuiles et des huisseries en bois simple vitrage. Il abritait des bureaux sur 3 niveaux et des cuves. L'intérieur a été entièrement vidé et les matériaux récupérés par un ferrailleur. Sa surface est d'environ 810 m² par niveau soit 2430 m². A l'arrière, on trouve perpendiculairement au bâtiment principal, une partie bureaux en rez-de-chaussée pour environ 55 m². Soit une surface totale de 2485 m².

Adjacents et communicants, se trouvent deux extensions métalliques. La première extension située en partie nord, édifiée à cheval sur la parcelle AH n°496 pour 226 m² et datant des années 70 est un bâtiment de stockage rectangulaire d'environ 1020 m² avec un sol en béton brut, sans aménagement avec une toiture en fibrociment. En partie sud, sur la parcelle AH n°472 pour 422 m², on trouve un entrepôt métallique datant des années 90 avec un sol en béton et un quai de déchargement.

A l'angle sud-ouest, la parcelle AH n°471 supporte également un entrepôt rectangulaire d'environ 1368 m² d'emprise au sol, construit en tôle avec une toiture en fibrociment.

Parcelle AH n°471 : Bâtiment principal :



AR Prefecture

017-200041614-20230321-2023_03_08-DE
Reçu le 29/03/2023



Parcelle AH n°472 : extension métallique :



AR Prefecture

017-200041614-20230321-2023_03_08-DE
Reçu le 29/03/2023

parcelle AH n°496 : extension nord :



parcelle AH n°471 entrepôt :



Parcelle AH n°384 : château d'eau :



L'extérieur est en nature de sol gravillonné en plus ou moins bon état avec à l'avant du stationnement utilisé par les usagers de la gare. Le sol légèrement en pente, est enherbé pour partie.

4.5. Surfaces du bâti : $2485 \text{ m}^2 + 1020 \text{ m}^2 + 422 \text{ m}^2 + 1368 \text{ m}^2 = 5295 \text{ m}^2$

AR Prefecture

017-200041614-20230321-2023_03_08-DE
Reçu le 29/03/2023

PERIMETRE D'INTERVENTION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AUNIS SUD (17)

Commune de Surgères

Avenant n° 2

Périmètres d'intervention de l'EPF



AR Prefecture

017-200041614-20230321-2023_03_08-DB
Reçu le 29/03/2023

DPU et ZPPAUP

