

# COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRANDANGOULEME

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 13 FEVRIER 2019

**Délibération**  
n° 2019.02.027

**Zone Industrielle de  
NERSAC - Signature  
d'un pacte de  
préférence avec  
l'entreprise VEGAIA**

**LE TREIZE FEVRIER DEUX MILLE DIX NEUF à 17h30**, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **07 février 2019**

**Secrétaire de séance** : Françoise COUTANT

### **Membres présents** :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Laïd BOUAZZA, Patrick BOURGOIN, Catherine BREARD, Gérard BRUNETEAU, Michel BUISSON, Gilbert CAMPO, Monique CHIRON, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Catherine DEBOEVERE, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, Denis DUROCHER, François ELIE, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Fabienne GODICHAUD, Thierry HUREAU, André LANDREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Mireille RIOU, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Vincent YOU,

### **Ont donné pouvoir** :

Sabrina AFGOUN à Gérard DEZIER, Anne-Sophie BIDOIRE à Véronique ARLOT, Jacky BOUCHAUD à Jean-François DAURE, José BOUTTEMY à François ELIE, Bernard CONTAMINE à Zahra SEMANE, Bernard DEVAUTOUR à Bertrand MAGNANON, Georges DUMET à Thierry MOTEAU, Joël GUITTON à Laïd BOUAZZA, Isabelle LAGRANGE à Pascal MONIER, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Annie MARAIS à André LANDREAU, Jean-Philippe POUSSET à Patrick BOURGOIN, Alain THOMAS à Gérard ROY, Philippe VERGNAUD à Véronique DE MAILLARD

### **Excusé(s)** :

Sabrina AFGOUN, Anne-Sophie BIDOIRE, Jacky BOUCHAUD, José BOUTTEMY, Danielle CHAUVET, Jean-Marc CHOISY, Bernard CONTAMINE, Jean-Claude COURARI, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Georges DUMET, Jeanne FILLOUX, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Michel GERMANEAU, Joël GUITTON, Isabelle LAGRANGE, Elisabeth LASBUGUES, Philippe LAVAUD, Annie MARAIS, Jean-Philippe POUSSET, Eric SAVIN, Alain THOMAS, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 13 FEVRIER 2019**

**DELIBERATION  
N° 2019.02.027**

ZONES D'ACTIVITES

Rapporteur : **Monsieur BONICHON**

**ZONE INDUSTRIELLE DE NERSAC - SIGNATURE D'UN PACTE DE PREFERENCE AVEC L'ENTREPRISE VEGAIA**

La société VEGAIA créé en 2015 fabrique et distribue des produits bio et vegan. Son atelier de fabrication est situé actuellement en Italie et sa plateforme de distribution à Fréjus dans le sud de la France. Cette société emploie actuellement 5 salariés.

Désireux de développer leur activité et leur outil de production, les dirigeants ont validé la décision d'une implantation sur le GrandAngouleme. Elle se situe dans la ZI de Nersac dans un ancien site industriel agroalimentaire détenu par la SCI BIPA.

Ce site correspond dans l'immédiat aux besoins de la société mais, face aux perspectives de développement du marché, ses dirigeants anticipent et programment d'ores et déjà un agrandissement.

Par conséquent et après avoir été informé que le terrain qui jouxte leur future acquisition est détenu par GrandAngoulême, ils souhaitent que la communauté d'agglomération leur accorde un droit de priorité sur la vente de la parcelle AI 0817 d'une superficie d'environ 10 316 m<sup>2</sup>.

La vente du terrain pourrait se réaliser sur la base d'un prix de 7,23 euros du m<sup>2</sup> si l'on se réfère à l'avis des domaines en date du 29 novembre 2018 portant sur un bien identique, situé sur la même zone industrielle et la même commune.

Un pacte de préférence pourrait être signé. Ce dernier aurait pour effet d'accorder un droit de priorité à la société VEGAIA pour une durée d'un an renouvelable. Etant entendu que ledit pacte n'engagerait que GrandAngoulême, la société restant libre de contracter ou de ne pas contracter.

Pendant toute la durée de réservation, le prix de cession de la parcelle serait de 7,23 euros /m<sup>2</sup>/HT. Ce prix fera l'objet d'une indexation annuelle basée sur l'indice du coût à la construction. En tout état de cause, le prix de vente actualisé ne pourra être inférieur au prix de vente tel que stipulé ci-dessus.

La TVA appliquée sera de 20%.

Vu l'avis des domaines du 29 novembre 2018,

Vu l'avis favorable de la réunion de toutes les commissions du 5 février 2019,

**Je vous propose :**

**D'ACCORDER** à la société VEGAIA ou à toute autre société porteuse du projet, un droit de priorité sur la parcelle AI 0817 sise ZI de Nersac 16440 NERSAC

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée à signer les actes à venir.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,  
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES,  
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

<b>Certifié exécutoire :</b>	
<b><u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u></b>  <b>18 février 2019</b>	<b><u>Affiché le :</u></b>  <b>18 février 2019</b>

**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'État  
Pôle d'évaluation domaniale

24 Avenue de Fetilly  
BP 40587  
17021 LA ROCHELLE CEDEX 1  
Téléphone : 05 46 50 44 69

Le 29/11/2018

Le Directeur départemental des Finances publiques de la  
Charente-Maritime

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christophe RANGER  
Téléphone : 05 46 50 44 69  
Courriel : [ddfip17.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:ddfip17.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr)  
Réf LIDO : 2018-16244V1699

à

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du  
Grand Angoulême

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrains nus en zone artisanale  
ADRESSE DU BIEN : Zone Industrielle 16440 NERSAC  
VALEUR VÉNALE 4 500 €

**1 - SERVICE CONSULTANT : GRAND ANGOULEME**

*AFFAIRE SUIVIE PAR : ARNAUD LORANT*

2 - Date de consultation : 26/09/2018  
Date de réception : 26/09/2018  
Date de visite : Non visité  
Date de constitution du dossier « en état » : 26/09/2018

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

Cession d'une parcelle non bâtie en zone industrielle.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : Parcelle cadastrée AE 548 pour une superficie de 622 m<sup>2</sup>.

Description du bien : Parc d'Activitésde NERSAC . La parcelle est viabilisée.

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

- Nom du propriétaire : CDA Grand-Angoulême.
- Situation d'occupation : Libre.

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Ux selon le PLU fourni par le consultant.

## 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison .

La valeur vénale du bien est estimée à la somme de 4 500 €

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité de cet avis est de deux ans.

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

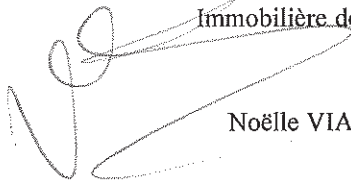
**La visite du bien n'ayant pas été effectuée, il conviendra de procéder à un ajustement de l'évaluation, en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour les superficies ou le type d'occupation.**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, 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