

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND ANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 06 OCTOBRE 2016**

Délibération
n° 2016.10.252

**Parc d'Activités de
Bel Air à l'Isle
d'Espagnac : cession
de terrain à la société
SOMS SOLOCAL
GROUP (réalisation
du projet par la
société THALIUM)**

LE SIX OCTOBRE DEUX MILLE SEIZE à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **30 septembre 2016**

Secrétaire de séance : Bernard DEVAUTOUR

Membres présents :

Jean-François DAURE, Marie-Hélène PIERRE, Denis DOLIMONT, Fabienne GODICHAUD, Jacky BOUCHAUD, Gérard DEZIER, Yannick PERONNET, Bernard CONTAMINE, Anne-Marie BERNAZEAU, Guy ETIENNE, Vincent YOU, François NEBOUT, André BONICHON, Gérard BRUNETEAU, Francis LAURENT, Véronique ARLOT, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Patrick BOURGOIN, Sylvie CARRERA, Samuel CAZENAVE, Stéphane CHAPEAU, Françoise COUTANT, Catherine DEBOEVERE, Bernard DEVAUTOUR, Bernadette FAVE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Nicole GUENOLE, Joël GUITTON, André LANDREAU, Elisabeth LASBUGUES, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Catherine MAZEAU, Daniele MERIGLIER, Marie-Claude MONTEIL, Catherine PEREZ, Jean-Philippe POUSSET, Bernard RIVALLEAU, Olivier RIVIERE, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

Ont donné pouvoir :

Danielle BERNARD à Gérard DEZIER, Danielle CHAUVET à Elisabeth LASBUGUES, Véronique DE MAILLARD à Philippe VERGNAUD, Armand DEVANNEAUX à Annette FEUILLADE-MASSON, François ELIE à Xavier BONNEFONT, Isabelle LAGRANGE à Vincent YOU, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Zahra SEMANE à Maud FOURRIER, Jean-Luc VALANTIN à Yannick PERONNET

Excusé(s) :

Michel GERMANEAU, Isabelle FOSTAN, Mireille BROSSIER, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, Nicole GUIRADO, Annie MARC

Absent(s) :

Danielle BERNARD, Danielle CHAUVET, Véronique DE MAILLARD, Armand DEVANNEAUX, François ELIE, Isabelle LAGRANGE, Philippe LAVAUD, Zahra SEMANE, Jean-Luc VALANTIN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 06 OCTOBRE 2016

**DELIBERATION
N° 2016.10.252**

ECONOMIE, EMPLOI, CULTURE ET SOLIDARITE /
POLITIQUE DE L'ÉCONOMIE, DE L'EMPLOI ET DE
L'INNOVATION

Rapporteur : Monsieur **BONICHON**

PARC D'ACTIVITES DE BEL AIR A L'ISLE D'ESPAGNAC : CESSION DE TERRAIN A LA SOCIETE SOMS SOLOCAL GROUP (REALISATION DU PROJET PAR LA SOCIETE THALIUM)

La société SOMS (ex-PJMS) SOLOCAL Group conçoit et fabrique des sites internet, des campagnes de promotions digitales et gère des opérations de relations clients. L'effectif avoisine actuellement les 240 personnes auxquels viennent s'ajouter environ 40 personnes ponctuellement pour le traitement du Téléthon.

La société est présente depuis 2001 sur le territoire. Elle est installée dans des locaux d'une surface de 1800m², propriété de GrandAngoulême et situés rue de L'Isle-d'Espagnac dans la ZI n°3.

Actuellement, le site de 1800m² est saturé et ne permet pas de faire face à la croissance de l'activité. L'entreprise a dû se résoudre à louer temporairement des bureaux sur un site voisin dans la ZI n°3.

Dans le cadre de son développement, la société a décidé de créer un nouveau site d'activité adapté aux objectifs de croissance, aux fonctions de l'entreprise et aux dernières normes environnementales. La société a fait part de son intérêt pour le Parc Tertiaire de Bel Air, situé sur la commune de L'Isle-d'Espagnac. Pour réaliser son projet, elle fait appel à la société THALIUM Promotion.

Ainsi, le projet de bâtiment porterait sur une surface bâtie d'environ 4000 m² sur le lot 9 avec possibilité d'agrandissement pour faire face au développement des activités. L'objectif avec une livraison du bâtiment fin 2017, est de consolider un site national majeur de la société SOMS.

Le montant de l'investissement total est de 10 M € dont 6 M € de travaux. Ce projet aura un impact économique certain pour les entreprises locales du bâtiment.

Pour l'opération du Parc tertiaire de Bel Air, la valeur comptable des terrains aménagés s'élève au 31 décembre 2015 à environ 33 € le m² hors frais de gestion. Au regard du développement stratégique de cette entreprise sur le territoire, des offres proposées par les territoires concurrents (région bordelaise en particulier), une offre à 25€ du m² a été faite et acceptée par le promoteur.

Ainsi, la vente du lot concerné pourrait se faire sur la base d'un prix fixé à 25 € HT m², soit 275 000 € HT pour une surface totale de 11 000 m², qui sera confirmée par un géomètre. Dans le cadre de cette vente, la TVA est fixée à 20%, soit 55 000 €.

Vu l'avis favorable de la commission Economie, Emploi, Culture et Solidarité du 7 septembre 2016

Vu l'avis favorable de la commission Ressources et Prospectives du 21 septembre 2016,

Je vous propose :

D'APPROUVER la vente à la société SOMS SOLOCAL GROUP, ou à toute société intervenant pour son compte dans le cadre de ce projet, du lot n°9 (à diviser), cadastré section AD74, d'une surface d'environ 11 000 m² au prix convenu de 25 € HT m², les frais associés à cette vente étant à la charge de l'acquéreur.

Ainsi, la vente du lot concerné pourrait se faire sur la base d'un prix fixé à 25 € HT m², soit 275 000 € HT pour une surface totale de 11 000 m², qui sera confirmée par un géomètre. Dans le cadre de cette vente, la TVA est fixée à 20%, soit 55 000 €.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer les actes à venir.

DE METTRE à disposition de la société SOMS SOLOCAL GROUP, ou à toute société intervenant pour son compte dans le cadre de ce projet, le lot concerné et à l'autoriser à réaliser ou faire réaliser les études nécessaires au projet (étude de sol, étude hydraulique, dépôt du permis de construire, travaux préalables de terrassement...).

D'INSCRIRE la recette au budget annexe développement économique - article 7015.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES
(1 abstention : M. Landreau),
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE.**

| Certifié exécutoire : | |
|--|--|
| <u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 14 octobre 2016 | <u>Affiché le :</u> 14 octobre 2016 |

FONCIER

**Commune de
L'Isle-d'Espagnac**

CESSION D'UN TERRAIN

**PRESENTE PAR
M. LE PRESIDENT**

J-F. DAURE

**PROPOSE PAR
LE DGAA2E**

X. HURTEAU

DOSSIER TECHNIQUE

Vente / Achat

**GrandAngoulême /
SOMS SOLOCAL GROUP**

ETABLI PAR : S. BEAUGENDRE

Date : Octobre 2016

solocal



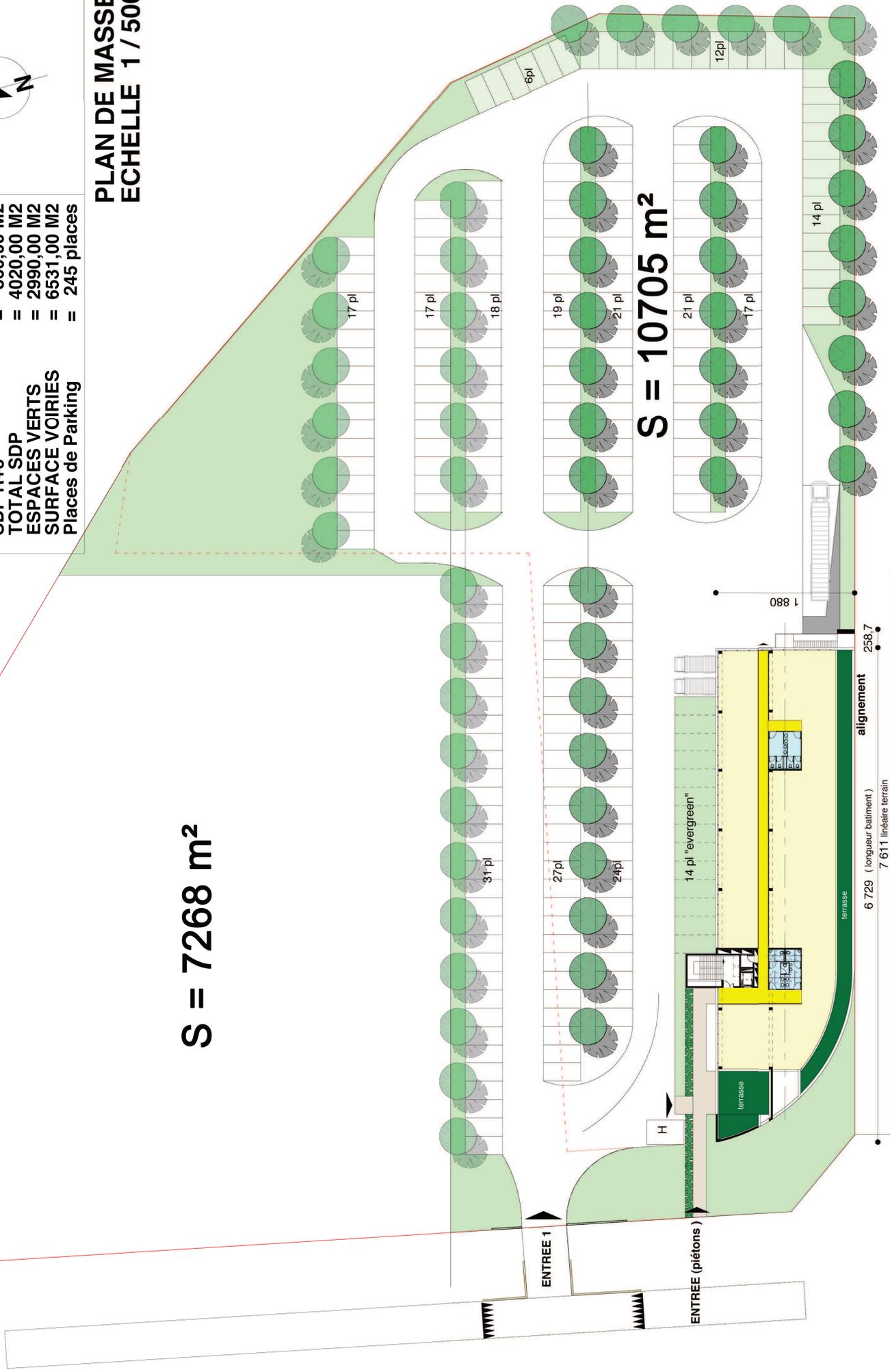
BILAN DES SURFACES

| | | |
|-------------------|---|-------------|
| SURFACE TERRAIN | = | 10705,00 M2 |
| EMPRISE AU SOL | = | 1184,00 M2 |
| SDP RDC | = | 1020,00 M2 |
| SDP R+1 | = | 1070,00 M2 |
| SDP R+2 | = | 1070,00 M2 |
| SDP R+3 | = | 860,00 M2 |
| TOTAL SDP | = | 4020,00 M2 |
| ESPACES VERTS | = | 2990,00 M2 |
| SURFACE VOIRIES | = | 6531,00 M2 |
| Places de Parking | = | 245 places |

PLAN DE MASSE ECHELLE 1 / 500

S = 7268 m²

S = 10705 m²



ENTREE 1

ENTREE (piétons)

14 pl "evergreen"

1 880

alignement

6 729 (longueur bâtiment)
7 611 (longueur terrain)

256,7

6pl

17pl

17pl

18pl

19pl

21pl

21pl

17pl

12pl

14pl

terrasse

H



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique - Service du domaine

Adresse : CS 12222 - 3 rue Pierre Labachot

16022 ANGOULEME CEDEX

Angoulême, le 23 septembre 2016

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : M Frédéric GUILBAUD

☎ 05 45 94 87 94 ☒ 05 45 94 37 01

Courriel : ddfip16.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : Dossier 2016-166V0413

La Directrice départementale

à

GRAND ANGOULÊME

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Parcelle de terrain à bâtir en Zone d'Activité (AD 74p)

ADRESSE DU BIEN : Parc tertiaire de Bel Air

VALEUR VÉNALE : 30 €/m² (soit 330 000 € pour 11 000 m²)

1- SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATIONS DE GRAND ANGOULÊME

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. BEAUGENDRE

2- DATE DE CONSULTATION

: 14 septembre 2016

Date de réception

: 14 septembre 2016

Date de visite

: 14 septembre 2016

Date de constitution du dossier « en état »

: 14 septembre 2016

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

Projet de cession amiable.

4- DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : AD n° 74p

Description du bien : Parcelle de terrain à bâtir viabilisée d'une superficie d'environ 11 000 m² à détacher de la parcelle AD n° 74 de 17 877 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Grand Angoulême.
- situation d'occupation : libre.

6 - URBANISME ET RESEAUX

1 NAYA

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale déterminée est de **30 €/m²** soit 330 000 € pour 11 000 m².

Marge de négociation possible de : - % .

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an à compter du présent avis.

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 d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de 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.

Le Directeur Départemental des Finances Publiques
par délégation
Le Directeur du pôle Gestion Publique

Matthieu DESMARETS
Administrateur des Finances Publiques adjoint

