

Conseil Communautaire du	6 avril 2018
--------------------------	--------------

à	16h00
---	-------

N°ordre	144
N° identifiant	2018-0108

Titre	Autres incidences financières - Budget annexe 07 - Locations Immobilières - Opération 1800 Requalification site Federal Mogul - Acquisition auprès de Federal Mogul Operations France SAS de son site de la ZAE des Temps Modernes à Chasseneuil-du-Poitou
-------	--

Rapporteur(s)	M. Michel FRANÇOIS
Date de la convocation	16/03/2018

Président de séance	M. Alain CLAEYS
Secrétaire(s) de séance	Mmes Coralie BREUILLE et Diane GUERINEAU

PJ.	Plan de situation estimation domaine 05 03 2018.pdf
-----	---

Membres en exercice	91	
Quorum		

Présents	62	<p>M. Alain CLAEYS - Président</p> <p>M. El Mustapha BELGSIR - M. Michel BERTHIER - M. Jean-Claude BOUTET - M. Philippe BROTTIER - Mme Christine BURGERES - M. Jean-Louis CHARDONNEAU - M. Bernard CORNU - M. Claude EIDELSTEIN - M. Michel FRANÇOIS - Mme Anne GERARD - Mme Pascale GUITTET - M. Daniel HOFNUNG - Mme Florence JARDIN - M. Gilles MORISSEAU - M. Fredy POIRIER - M. Gérard SOL - M. Alain TANGUY - M. Aurélien TRICOT Membres du bureau</p> <p>M. Daniel AMILIEN - M. Jacques ARFEUILLERE - Mme Martine BATAILLE - M. Joël BIZARD - M. François BLANCHARD - M. Gérald BLANCHARD - M. Jean-Daniel BLUSSEAU - Mme Nicole BORDES - Mme Coralie BREUILLE - M. Dominique BROCAS - M. Christophe CHAPPET - M. Jacky CHAUVIN - M. Jean-Michel CHOISY - M. Jean-Marie COMPTE - Mme Jacqueline DAIGRE - Mme Stéphanie DELHUMEAU-DIDELOT - M. Gérard DELIS - M. Dominique ELOY - M. Claude FOUCHER - Mme Christiane FRAYSSE - M. Hervé GARCIA - M. Olivier KIRCH - M. Serge LEBOND - Mme Véronique LEY - M. Claude LITT - M. Maguy LUMINEAU - M. Jean-Luc MAERTEN - Mme Francette MORCEAU - M. Bernard PERRIN - Mme Patricia PERSICO - M. Bernard PETERLONGO - M. Christian PETIT - Mme Marie-Thérèse PINTUREAU - M. Sylvain POTHIER-LEROUX - M. Nicolas REVEILLAUT - M. Christian RICHARD - M. Daniel SIRAUT - Mme Peggy TOMASINI - Mme Laurence VALLOIS-ROUET les conseillers communautaires</p> <p>Mme Catherine TEXEREAU - M. Christian GIRARD - M. Jean-Marie MAGNAN - M. Louis-Marie CHALLET les conseillers communautaires suppléants</p>
----------	----	---

Absents	16	<p>M. Guy ANDRAULT - M. Francis CHALARD - M. Dominique CLEMENT - M. Patrick CORONAS - M. Jérôme NEVEUX - Mme Joëlle PELTIER Membres du bureau</p> <p>M. Olivier BROSSARD - Mme Catherine FORESTIER - Mme Nelly GARDA-FLIP - Mme Diane GUERINEAU - M. Jean-François JOLIVET - M. Philippe PALISSE - Mme Nathalie RIMBAULT-HERIGAULT - Mme Cécile RUY-CARPENTIER - M. Michel SAUMONNEAU - M. Alain VERDIN les conseillers communautaires</p>
---------	----	--

Mandats	13	<div>Mandants</div> Mme Ghislaine BRINGER Mme Michèle FAURY-CHARTIER Mme Jacqueline GAUBERT M. René GIBAULT M. Abderrazak HALLOUMI M. Gérard HERBERT M. Yves JEAN M. Laurent LUCAUD Mme Marie-Christine MARCINIAK Mme Marie-Dolorès PROST M. Edouard ROBLOT Mme Eliane ROUSSEAU Mme Christine SARRAZIN-BAUDOUX	<div>Mandataires</div> M. Nicolas REVEILLAUT Mme Nicole BORDES M. El Mustapha BELGSIR M. Michel FRANÇOIS M. Michel BERTHIER M. Gérard DELIS Mme Francette MORCEAU Mme Coralie BREUILLE M. Bernard PERRIN M. Gérald BLANCHARD Mme Jacqueline DAIGRE M. Jean-Claude BOUTET Mme Peggy TOMASINI
Observations	L'ordre de passage des délibérations est le suivant : de la n°144 à 145, la n°1 à 2, la n°101, la n°3 à 67, la n°142 à 143, la n°146, la n°68 à 100 et la n°102 à 141.		

Projet de délibération étudié par:	01- Commission Générale et des Finances
------------------------------------	---

Service référent	Direction Générale Développement urbain - Construction Direction Immobilier
------------------	--

La loi NOTRE a redessiné les compétences territoriales, et transféré la compétence économique aux Régions et aux agglomérations.

Grand Poitiers a souhaité lancer une politique d'attractivité offensive afin de favoriser les activités économiques et par conséquent l'emploi sur le territoire. Bénéficiant de nombreux facteurs d'attractivité, comme sa localisation, son accessibilité, sa population jeune et qualifiée, son université et ses centres de recherche de premier rang, et sa qualité de vie, Grand Poitiers s'est doté d'une direction consacrée à la prospection et à l'accompagnement des entreprises.

Dans un contexte concurrentiel exacerbé entre les territoires, les agglomérations capables de mobiliser rapidement une offre immobilière adaptée, disposent d'une longueur d'avance et d'un avantage certain. En la matière, une politique de l'offre volontariste permet de répondre efficacement à la demande. Cette affirmation est d'autant plus d'actualité que notre économie s'inscrit de nouveau dans un cycle favorable de redémarrage de l'activité et en particulier, de reprise de l'investissement industriel.

Le site de Fédéral Mogul situé sur la ZAE des Temps modernes à Chasseneuil-du-Poitou est en attente d'une nouvelle affectation, son activité industrielle étant depuis plusieurs années arrêtée.

Il représente une emprise foncière de l'ordre de 7 hectares, correspondant aux parcelles cadastrées ZK numéros 383, 384, 715, 717 et 733. Il comporte plusieurs bâtiments, d'une consistance d'environ 17 350 m² répartis sur le site.

Compte tenu de son état de conservation satisfaisant, cet ensemble immobilier présente un intérêt certain en vue d'une reconversion.

Grand Poitiers Communauté urbaine souhaite donc en faire l'acquisition afin de renforcer son offre sur le marché national et européen de l'implantation d'entreprises.

C'est dans ce contexte que Grand Poitiers a répondu à une sollicitation de la Région Nouvelle-Aquitaine pour l'implantation de l'entreprise Forsee Power, start up française dans le domaine de la transition énergétique. Leader européen dans la conception et la fabrication de systèmes intelligents de batteries électriques pour le transport, l'entreprise avait clairement manifesté sa volonté de création d'un site industriel innovant sur le territoire européen. Le site de Chasseneuil devrait accueillir des activités de production, d'assemblage des systèmes, de recherche et développement, permettant la création de plus de 300 emplois à terme (dont une centaine en 2017). Dans ce cadre, l'entreprise s'installera dès le mois de juin 2018 et augmentera progressivement son activité grâce à la réhabilitation du site portée par Grand Poitiers. L'occupation des locaux donnera lieu à un bail d'une durée ferme de 12 ans avec une possibilité de rachat laissée à l'entreprise moyennant un loyer d'environ 40 euros HT du m² par an.

L'emprise du projet de Forsee Power concernerait l'atelier de production et les espaces de stockage existants de Federal Mogul, soit environ 80 % du site. Le foncier bâti et non bâti vacant pourrait donc permettre l'implantation d'activités industrielles complémentaires.

Après échanges avec le propriétaire, un accord a été conclu pour une acquisition de la totalité du site au prix de 825 000 €. Les frais de rédaction d'acte notarié seront à la charge de Grand Poitiers, qui remboursera également le prorata de taxe foncière due à compter du 1^{er} avril 2018.

Grand Poitiers Communauté urbaine fera son affaire personnelle de l'ensemble des travaux de réhabilitation, de dépollution et de désamiantage du site, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations des différentes études et diagnostics techniques, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant l'état des locaux et du sol que le montant des travaux à effectuer compte tenu de l'usage projeté, renonçant à tout recours contre le vendeur à cet effet. Ce dernier a fourni au préalable la totalité des diagnostics techniques prévus par la loi.

En vertu des articles L 1311-9 à L 1311-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'avis de France Domaine a été sollicité dans le cadre de ce projet d'acquisition. Cet avis a été rendu le 5 mars 2018 et estime la valeur vénale du bien à 2 250 000 € (cf. pièce-jointe en annexe).

Il vous est ainsi proposé :

- D'accepter cette acquisition aux conditions ci-dessus indiquées auprès de la société Federal Mogul Operations France SAS ;
- D'autoriser M. le Président ou, en cas d'empêchement, son représentant, à signer tout document à intervenir ;
- D'imputer la dépense, soit 910 000 €, y compris provision pour frais d'acte notarié et remboursement du prorata de taxe foncière à compter du 1er avril, au budget annexe 07 Locations Immobilières de Grand Poitiers, opération 1800, sous-fonction 90, article 2115, service 3300.

POUR	72	
CONTRE	3	M. Jacques ARFEUILLERE, M. Christophe CHAPPET, Mme Christiane FRAYSSE
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Pour le Président,



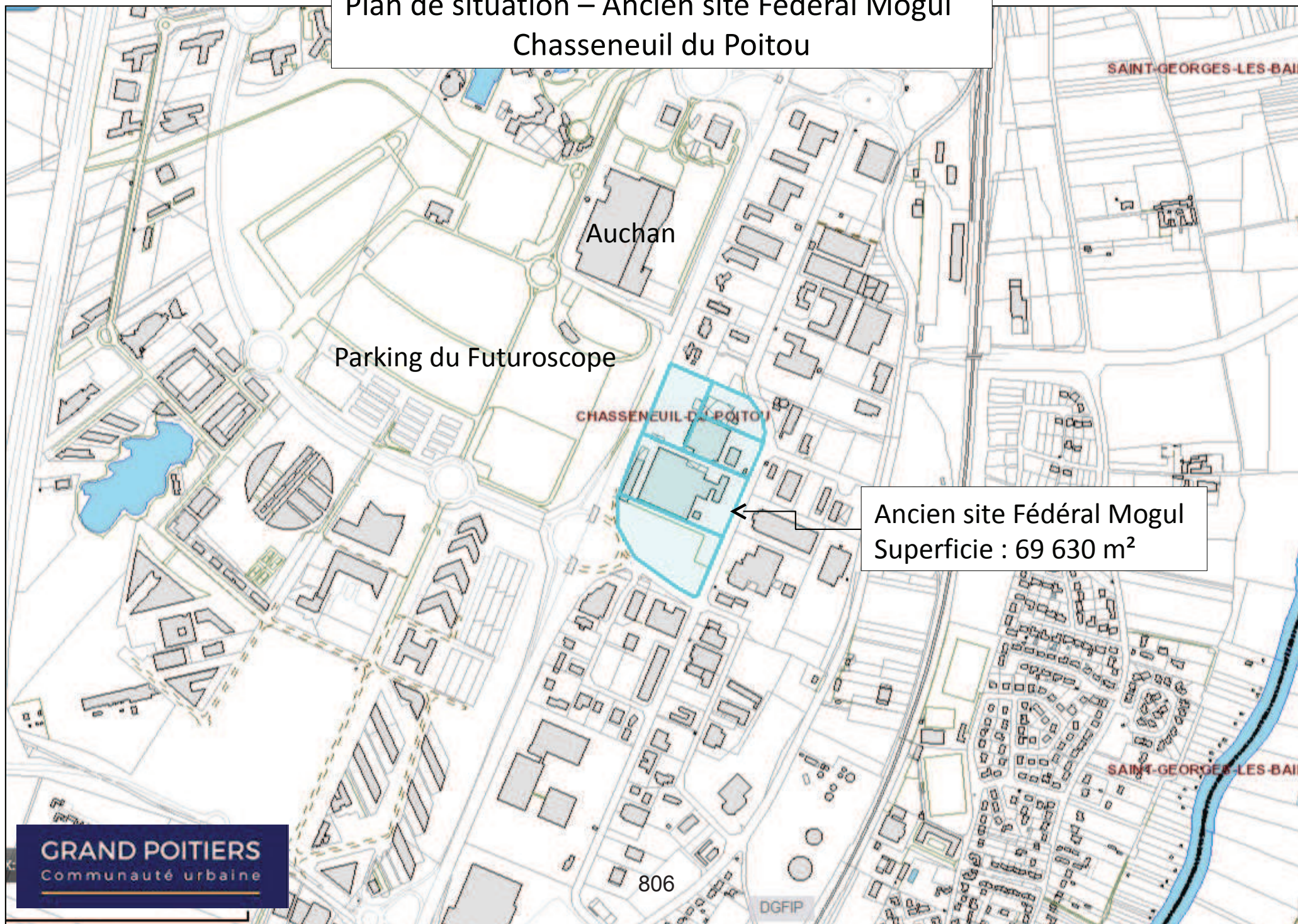
RESULTAT DU VOTE

Adopte

Affichée le	10 avril 2018
Date de publication au Recueil des Actes Administratifs	
Date de réception en préfecture	10 avril 2018
Identifiant de télétransmission	086-200069854-20180406-lmc181502-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	3.1
Nomenclature Préfecture	Acquisitions

Plan de situation – Ancien site Fédéral Mogul
Chasseneuil du Poitou



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA VIENNE

Pôle Gestion publique

DIVISION MISSIONS DOMANIALES

11, RUE RIFFAULT

B.P. 549

86 021 POITIERS Cedex

TÉLÉPHONE : 05.49.55 62 00

Courriel : ddfip86.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 5 mars 2018

*Le Directeur Départemental des Finances
Publiques de la Vienne*

à

**Monsieur le Président
Grand Poitiers
Communauté Urbaine
15 place du Maréchal Leclerc
CS 10569
86021 POITIERS CEDEX**

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Isabelle AIME

Téléphone : 05 49 00 85 74

Courriel : isabelle.aime@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2018 86062V0121

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLES BÂTIS ET NON BÂTIS

ADRESSE DU BIEN : 13 AVENUE DES TEMPS MODERNES À CHASSENEUIL DU POITOU

VALEUR VÉNALE : 2 250 000 €

Une marge d'appréciation de +/- 15% pourra être pratiquée.

1 - SERVICE CONSULTANT :

Affaire suivie par : Bruno Pinzauti

2 - Date de consultation

Date de réception 05/02/2018

Date de visite : 13/02/2018

Date de constitution du dossier « en état » : 13/02/2018

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

Grand Poitiers Communauté Urbaine souhaite se porter acquéreur de l'ancien site industriel Fédéral Mogul sur la commune de Chasseneuil-du-Poitou, avec pour objectif de le réhabiliter et de le louer à une ou plusieurs entreprises.

L'acquisition du site est prévu dans le courant du 1^{er} semestre 2018.

Détail du projet issu de l'article de la Nouvelle République du 7 février 2018 : La collectivité a lancé un marché confiant à un mandataire le soin de réaliser une étude de réhabilitation du site, comprenant la construction d'une installation provisoire « permettant la reprise à court terme d'une activité industrielle sans attendre la réhabilitation de l'usine existante. »

En effet, les travaux à réaliser sur le site (dont le désamiantage) pourraient durer plusieurs mois, délais trop long pour le repreneur potentiel qui souhaite débiter la production rapidement La Communauté Urbaine de Grand Poitiers estime ce projet à 1 000 000 €, dont 700 000 € pour la seule construction de locaux provisoires.

Le site de Chasseneuil-du Poitou permet par ailleurs à une entreprise intéressée de bénéficier du FRE (Fonds de Revitalisation Economique).

De son côté Fédéral Mogul, conformément à la réglementation, a contribué à alimenter ce fonds à hauteur de 1 312 000 € (Rapport d'Activité des Services – Préfecture de la Vienne 2016) dans le cadre d'une convention de revitalisation passée avec les services de l'État.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale :

- Section ZK n° 715, 717, 733, 384, 385 : contenance totale 69 630 m².

Description du bien :

Site industriel édifié en 1972, avec des extensions dans les années 80 et 90 (document CBRE Brothier immobilier).

Situé sur la zone d'activités des Temps Modernes, face au Futuroscope, il occupe une localisation stratégique. D'accessibilité directe par la route départementale 910, il est proche de l'A10, de l'aéroport de Biard et des gares du futuroscope et de Poitiers. Le site se compose de 7 bâtiments dont l'usage peut être décomposé en trois domaines : l'activité industrielle, l'activité administrative et les locaux sociaux.

Seule une petite partie des bureaux est actuellement occupé. Le reste du site étant inexploité.

Une vue aérienne du site (photo CBRE Brothier immobilier) montre les proportions gigantesques du site et la masse imposante de ses sheds.

Les bâtiments :

Bâtiment A : Poste de surveillance/acceuil sur un seul niveau et d'une surface au sol de 45 m²,
Bâtiment B : Restaurant d'entreprise (cuisine, réserve, plonge, salle à manger sur un seul niveau et d'une surface au sol de 800 m²,
Bâtiment C : immeuble de bureaux élevé sur deux niveaux et d'une surface de 1630 m²,
Bâtiment D : bâtiment d'usinage d'environ 9800 m²,
Bâtiment E : fonderie d'une surface de 5000m² dont 650 m² pour les locaux sociaux,
Bâtiment F : bâtiment de réception des marchandises de stockage de station d'épuration,
Bâtiment H petite annexe séparée d'une surface au sol de 52 m².

La surface utile totale bâtie est de 17342 m² (donnée CBRE Brothier immobilier)

La parcelle ZK 733, recevant une petite partie du bâtiment F et un parking, offre une surface non aménagée d'environ 10 000 m² constructible.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : SAS Fédéral Mogul Opérations France

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Uenc au PLU en vigueur

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe

La valeur vénale du bien est estimée à **2 250 000 €** décomposé comme suit :

Bureaux et locaux sociaux	350 000
Usinage et fonderie	1 350 000
Locaux divers et stockage	300 000
Terrain	250 000
TOTAL	2 250 000

Une marge d'appréciation de +/- 15 % pourra être pratiquée.

Ce prix ne comprend pas les frais de désamiantage, de dépollution ou de démolition éventuelle de bâtiments qui n'auraient plus d'utilité, pour lesquelles aucune données chiffrées n'ont été transmises et qui sont laissés à l'appréciation des parties dans leurs négociations.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

24 mois

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.

Pour le Directeur Départemental des Finances publiques et par délégation,

le Directeur Responsable
du Pôle Gestion Publique

P.LEBRIS

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques