



Votants : 77

Convocation du Conseil d'Agglomération :  
le 24 septembre 2024

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 30 septembre 2024

### ATTRACTIVITÉ - VENTE D'UN TERRAIN DE 4 000 M<sup>2</sup> ENVIRON SUR LA ZAE "LES SABLONNIÈRES" (EPANNES) À LA SCI JMS IMMO 79

#### Titulaires et suppléants présents :

Jérôme BALOGE, Annick BAMBERGER, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, François BONNET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, Noélie FERREIRA, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Christian GRONDEIN, Anne-Sophie GUICHET, Christophe GUINOT, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Gérard LABORDERIE, Alain LECOINTE, Gérard LEFEVRE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Agnès RONDEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Nicolas VIDEAU.

#### Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Stéphanie ANTIGNY pouvoir à Aurore NADAL, Claude BOISSON pouvoir à Jean-Pierre DIGET, Marie-Christelle BOUCHERY pouvoir à Romain DUPEYROU, Cédric BOUCHET pouvoir à Emmanuel EXPOSITO, Yamina BOUDAHMANI pouvoir à Dominique SIX, Elsa FORTAGE pouvoir à Sébastien MATHIEU, Guillaume JUIN pouvoir à Eric PERSAIS, Lucien-Jean LAHOUSSE pouvoir à Thibault HEBRARD, Anne-Lydie LARRIBAU pouvoir à Sophie BOUTRIT, Bastien MARCHIVE pouvoir à Jérôme BALOGE, Lucy MOREAU pouvoir à Elisabeth MAILLARD, Nicolas ROBIN pouvoir à Gérard LEFEVRE, Mélina TACHE pouvoir à Florent SIMMONET, Florence VILLES pouvoir à Rose-Marie NIETO, Valérie VOLLAND pouvoir à Jeanine BARBOTIN, Lydia ZANATTA pouvoir à Marie-Paule MILLASSEAU.

#### Titulaire absent suppléé :

Philippe LEYSSENE par Christian GRONDEIN.

#### Titulaires absents :

Christelle CHASSAGNE, Michel PAILLEY, Richard PAILLOUX, Yvonne VACKER.

#### Titulaire absente excusée :

Nadia JAUZELON.

**Président de séance :** Jérôme BALOGE

**Secrétaire de séance :** Sophie BOUTRIT

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 079-200041317-20240930-C\_\_51\_09\_2024-DE



C- 51-09-2024

## **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

### **CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 30 SEPTEMBRE 2024**

#### **ATTRACTIVITÉ - VENTE D'UN TERRAIN DE 4 000 M<sup>2</sup> ENVIRON SUR LA ZAE "LES SABLONNIÈRES" (EPANNES) À LA SCI JMS IMMO 79**

Monsieur **Gérard LEFEVRE**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu la lettre d'intention d'acquérir de la SCI JMS IMMO 79 du 19 juin 2024,

Vu l'avis d'estimation de France Domaine,

Le groupe JMS METAL est spécialisé dans le poinçonnage, le cisailage et le pliage de tôles fines. Le groupe travaille avec les professionnels du BTP et fabrique principalement des pièces de fixation et de finition pour la couverture des bâtiments industriels. Le groupe dispose déjà de 4 sites de production, dans la Loire, la Drôme, le Rhône et la Haute-Savoie. Le groupe a réalisé en 2023 un chiffre d'affaires consolidé de 8 585 000 € et emploie 30 salariés.

Compte tenu du fort développement de son activité, les dirigeants de JMS METAL souhaitent aujourd'hui créer un 5<sup>ème</sup> site de production, dans les Deux-Sèvres, sur la zone des Sablonnières à Épannes. A cet effet, ils souhaitent acquérir un terrain d'une superficie de 4 000 m<sup>2</sup> environ afin de faire construire un bâtiment de 1 200 m<sup>2</sup> (1 100 m<sup>2</sup> d'ateliers + 50 m<sup>2</sup> de bureaux + 50 m<sup>2</sup> de réfectoire). Le budget global de cet investissement est estimé à plus d'1 M€ HT. Il devrait permettre la création de 10 emplois à 5 ans.

Ce projet immobilier sera porté par une SCI en cours de création, la SCI JMS IMMO 79, détenue à 50/50 par les deux holdings personnels des dirigeants du groupe JMS METAL (Steve BILLON et Jean-Marie ROUSTEAU). Ces deux holdings détiendront également à 50/50 la future société d'exploitation, la SARL JMS METAL 79.

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais cède à la SCI JMS IMMO 79, un terrain de 4 000 m<sup>2</sup> environ, situé sur le Parc d'Activités "Les Sablonnières" (Epannes), dans les conditions précisées ci-après :

#### Acquéreurs :

SCI JMS IMMO 79

Représentée par Messieurs Steve BILLON et Jean-Marie ROUSTEAU

Domiciliés ZAC des Murons, Rue Jules Védrières – 42160 Andrézieux-Bouthéon.

#### Désignation du bien :

Terrain aménagé, à bâtir, d'une surface de 4 000 m<sup>2</sup> environ, comprenant les parcelles X0587 (1 674 m<sup>2</sup>) et X0615 (316 m<sup>2</sup>); ainsi qu'une partie à détacher de la parcelle cadastrée X0622 (10 945 m<sup>2</sup>), situé sur la ZAE "Les Sablonnières" (Epannes).

Destination du bien :

Construction d'un bâtiment industriel de 1 200 m<sup>2</sup> environ, destiné à la création d'un 5<sup>ème</sup> site de production pour le groupe JMS.

Projet de construction :

Pour la conception de son projet, les futurs acquéreurs (personnes physiques) ont l'obligation de recourir à un architecte. Les services de la Communauté d'Agglomération du Niortais l'accompagnent en amont du dépôt de leur demande de Permis de Construire.

Modalités de la cession :

Le prix de vente, fixé à 30,00 € HT/m<sup>2</sup>, sera appliqué à la surface vendue, qui sera déterminée précisément lors de la division-bornage (découpage à effectuer en fonction de la localisation des compteurs électriques déjà existants sur la parcelle).

L'acquisition initiale du terrain par la collectivité ayant été réalisée en exonération de TVA, la vente de cette parcelle est par conséquent soumise à la TVA calculée sur la marge.

Parcelles	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'achat HT/m <sup>2</sup>	Prix d'achat appliqué à la surface vendue HT	Prix de vente HT / m <sup>2</sup>	Prix de vente HT appliqué à la surface vendue	Marge	TVA sur marge	Prix de vente total TTC
Parcelles X0587 (1 674 m <sup>2</sup> ) et X0615 (316 m <sup>2</sup> ) et une partie de la parcelle X0622	4 000	3,350 €	13 400,00 €	30,00 €	120 000,00 €	106 600,00 €	21 320,00 €	141 320,00 €

Les sommes résultant de cette vente, estimées à 120 000,00 € HT, seront versées en recettes au budget annexe Zones d'Activités Economiques.

Les frais de division et bornage, les frais liés à la rédaction et à l'enregistrement des actes notariés, les frais de raccordement aux réseaux et la réalisation des accès seront à la charge de l'acquéreur.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Cède à la SCI JMS IMMO 79, ou à toute société désignée pour réaliser l'opération, un terrain de 4 000 m<sup>2</sup> environ, situé sur la ZAE "Les Sablonnières" (Epannes), selon les modalités de cession précisées ci-dessus ;
- Approuve que le prix à payer par l'acquéreur soit de 141 320,00 € TOUTES TAXES COMPRISES (qui se décompose en un prix net HT de 120 000,00 € et une Taxe sur la Valeur Ajoutée sur la marge égale à 21 320,00 €) ;
- Conditionne cette vente à la signature d'une promesse de vente (assortie de conditions suspensives d'obtention du permis de construire et des financements nécessaires), qui devra impérativement intervenir dans un délai de 6 mois maximum à compter de la présente délibération ;
- Rappelle que l'acquéreur devra respecter les dispositions des règlements de lotissement, cahier des charges de cession de terrain (lorsqu'ils existe) et Plan Local d'Urbanisme Intercommunal afférents à la parcelle, en particulier les différents délais d'exécution qui devront être repris et insérés dans l'acte authentique de vente ;

- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer les actes authentiques à intervenir qui seront dressés par le notaire désigné pour la transaction.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 77

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

**Sophie BOUTRIT**

**Gérard LEFEVRE**

**Secrétaire de séance**

**Vice-Président Délégué**