

Communauté d'Agglomération du Niortais
A l'attention de Monsieur le Président BALOGE
140 rue des Equarts
CS 28770
79027 Niort Cedex

Niort le 14 septembre 2022

Objet : Lettre d'intention terrain zone industrielle des Pierrailleuses

Monsieur le Président,

Par la présente, je vous confirme l'intérêt que notre société porte aux Lots 19 et 20 de la zone des Pierrailleuses situés sur la commune de Saint Symphorien 79 270. Après étude de l'implantation et de la réalisation d'une nouvelle usine, nous souhaiterions acquérir un piètement de 103 mètres de longueur environ en axe Nord/Sud et 72 mètres de largeur environ en Axe Est/Ouest, soit une surface totale 7416 m² au prix de 25,00€ le m², soit la somme de 185 400,00€ avant frais annexes.

L'historique :

Notre société est actuellement installée depuis plus de 40 ans au 508 route de Limoges à Niort elle est spécialisée dans la fabrication de pièces plastiques destinées à l'industrie de l'aéronautique et du médical. Depuis 2013 la société a rejoint le Groupe ICM Industrie que j'ai créé en 1993 qui est spécialisé dans la transformation par usinage des matériaux plastiques. Le groupe ICM Industrie est implanté à Palaiseau (91), Messein (54), Brognard (90), Niort et Chassieu (69) son siège social et au Maroc jusqu'au 31 août 2022. Il emploie près de 180 personnes sur la France dont 40 personnes à Niort et 10 personnes au Maroc.

Par suite des difficultés d'approvisionnement et de pilotage de notre unité Marocaine durant la période COVID, nous avons décidé de relocaliser les produits fabriqués au Maroc à Niort. Dans le cadre de ce projet de réindustrialisation, nous devons moderniser notre usine afin de répondre aux exigences de nos donneurs tant au niveau de la qualité que de la productivité. En effet, l'amélioration de la compétitivité de notre usine de Niort est un enjeu majeur des 5 prochaines années.

Le projet :

Il s'agit de construire une usine moderne dans laquelle il fait bon vivre, ouverte vers l'extérieur et lumineuse afin d'apporter à nos collaborateurs les meilleures conditions de travail.



D'une emprise au sol de 2644 m² et d'une surface totale de 2944 m², elle sera décomposée en 4 zones principales : la production pour 1800 m², l'assemblage expédition 500 m², les bureaux 300 m², les locaux sociaux pour 200 m².

L'usine sera orientée Sud / Nord afin d'être le plus neutre possible dans sa consommation d'énergie, elle sera autosuffisante grâce à un toit en panneaux photovoltaïque de 1400 m², et des cuves de récupération d'eau de pluie seront installées.

Cela sera l'occasion pour notre société de transformer notre outil de production et de passer dans un format usine 4.0, car en plus d'un nouveau bâtiment le projet prévoit l'investissement de 2 000 000,00 € de machines nouvelles génération, et l'embauche de nouveaux talents qualifiés nécessaires à la poursuite du développement du site.

En annexe à ce courrier vous trouverez les plans du projets, l'implantation sur le terrain, ainsi que les vues 3D des façades.

Financement du projet :

Le projet sera financé par la société ICM Industrie Niort, 508 route de Limoge 79 000 Niort inscrite au RCS de Niort sous le numéro d'immatriculation 775 730 401, qui pourra être substituée par toutes personnes morale ou physique en fonction du mode de financement retenu.

La société ICM Industrie Niort financera en fond propre un montant de 1 000 000,00 € et fera appel à un prêt bancaire de 2 000 000,00 € sur minimum 15 ans, ou à un crédit-bail immobilier sur la même période.

Je reste à votre entière disposition pour vous donner toutes les informations complémentaires nécessaires à la bonne compréhension de notre dossier.

Espérant, que cette demande retiendra votre attention,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations distinguées.

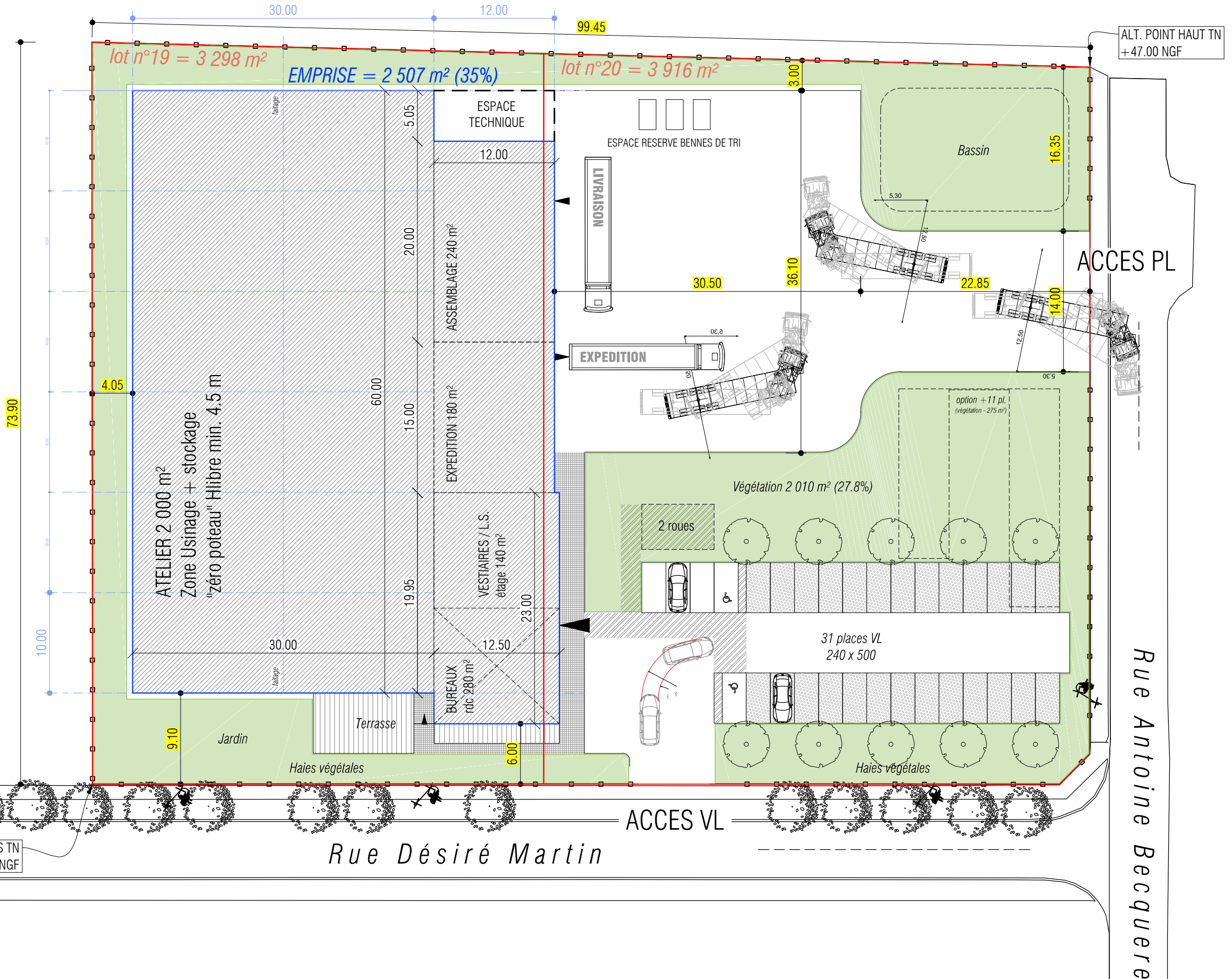


Frédéric ROUX

Président



Allée de la Villa du Treuil (trame verte)



ALT. POINT BAS TN
+45.40 NGF

ALT. POINT HAUT TN
+47.00 NGF

Les plans du document ne sont pas destinés à réaliser l'ouvrage. Aucune diffusion à un tiers.

Maitre d'Ouvrage
MORE & FAST
 18 rue des Frères Lumière - 69680 CHASSIEU
 Tél.: 06 24 33 13 11 fredericroux@moreandfast.com

Architecte
FLAVIEN TIRONI ARCHITECTURE
 4, rue Claude Chappe - 69370 St Didier au Mont d'Or
 P: 06 60 29 55 80
 www.tironi.archi

Affaire **CONSTRUCTION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL**
 PARC D'ACTIVITE LES PIERRAILLEUSES
 LOT 19 (3 298 m²) + LOT 20 (3 916 m²)
 79270 Saint-Symphorien

Lots 19 + 20
Superficie 7 214 m²
 PLU Commune
 Zone Auz

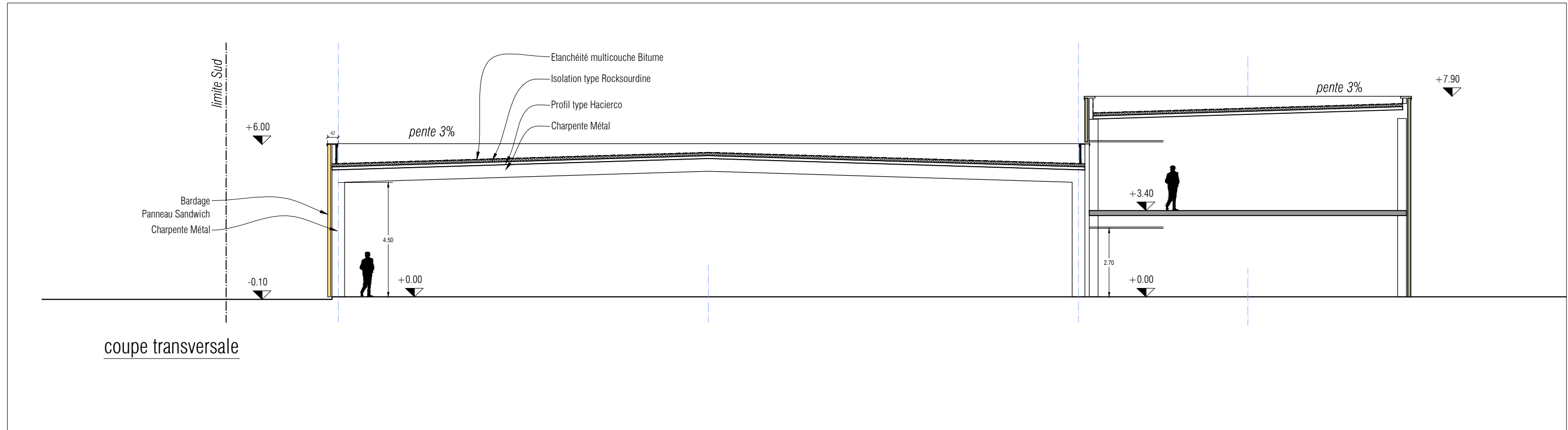
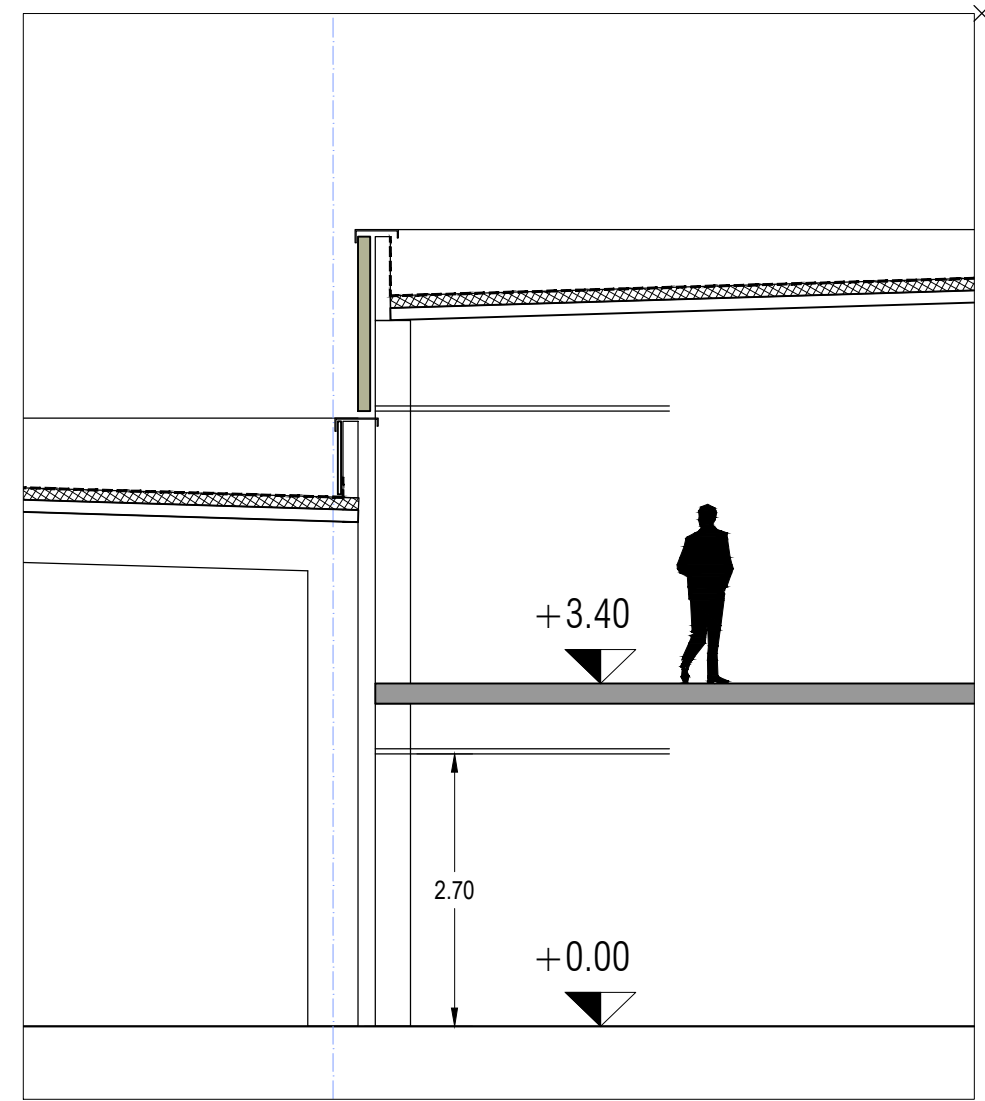
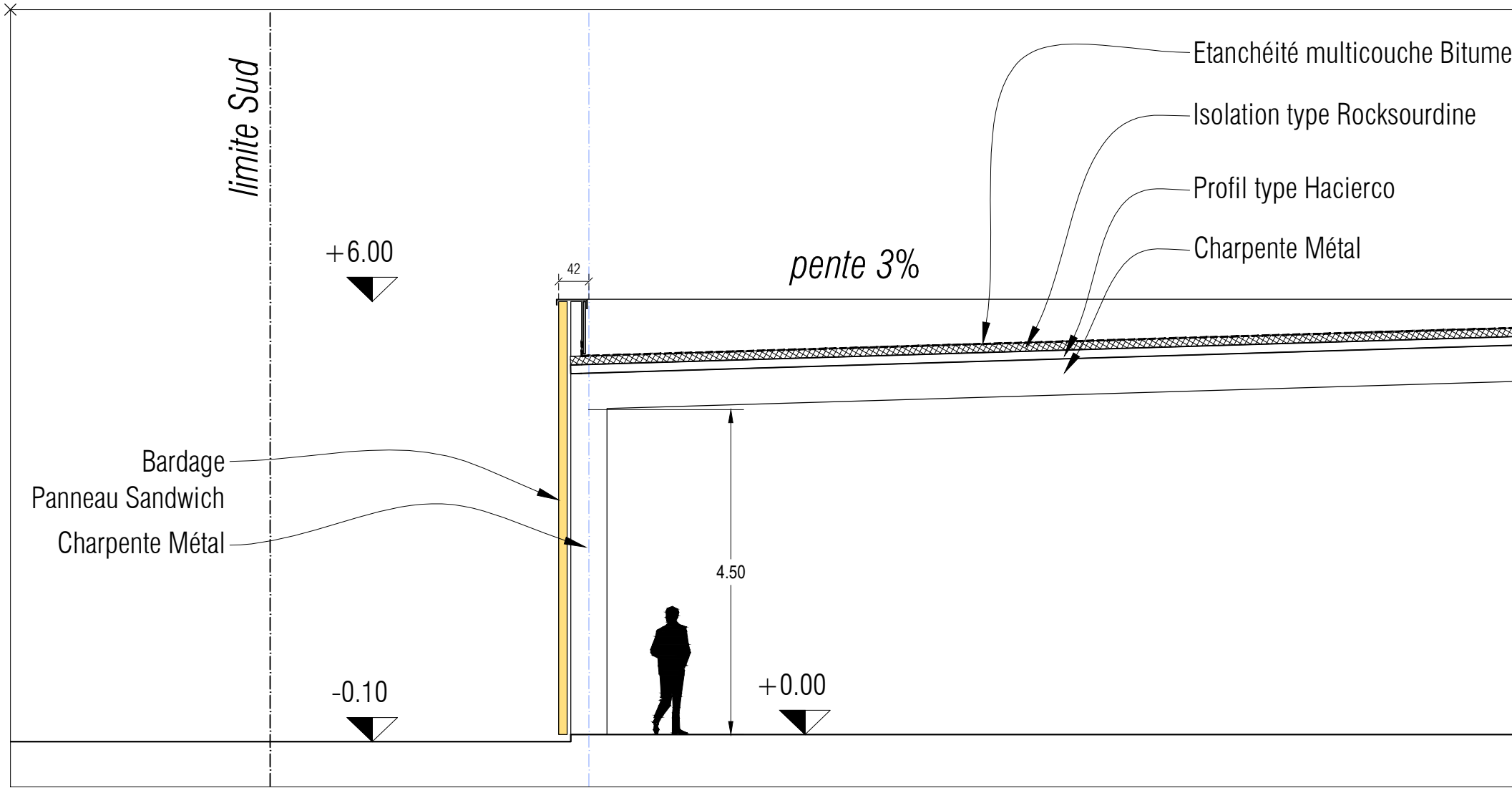
APS

Echelle **1/400** Date **01/09/2022** Plan n°
 Document **SCHEMA EN MASSE - IMPLANTATION v4**

E

Ce document est la propriété de la société FLAVIEN TIRONI ARCHITECTURE. Il ne peut être reproduit ou communiqué sans son autorisation

icm_niort_220902.dwg



Les plans du document ne sont pas destinés à réaliser l'ouvrage. Aucune diffusion à un tiers.

Maitre d'Ouvrage
MORE & FAST
 18 rue des Frères Lumière - 69680 CHASSIEU
 Tél.: 06 24 33 13 11 fredericroux@moreandfast.com

Architecte
FLAVIEN TIRONI ARCHITECTURE
 4, rue Claude Chappe - 69370 St Didier au Mont d'Or
 P: 06 60 29 55 80
 www.tironi.archi

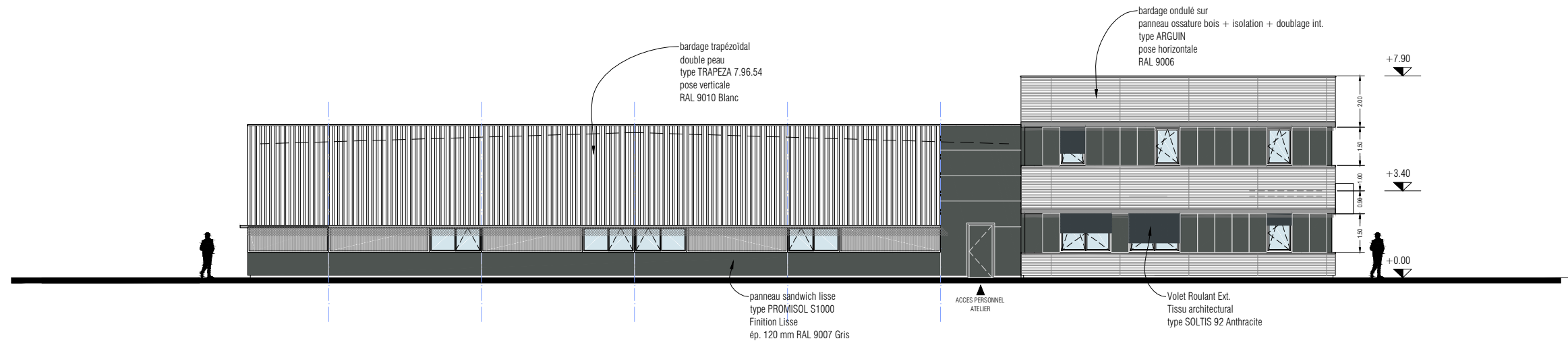
Affaire **CONSTRUCTION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL**
 PARC D'ACTIVITE LES PIERRAILLEUSES
 LOT 19 (3 298 m²) + LOT 20 (3 916 m²)
 79270 Saint-Symphorien

Lots 19 + 20
Superficie 7 214 m²
 PLU Commune
 Zone Auz

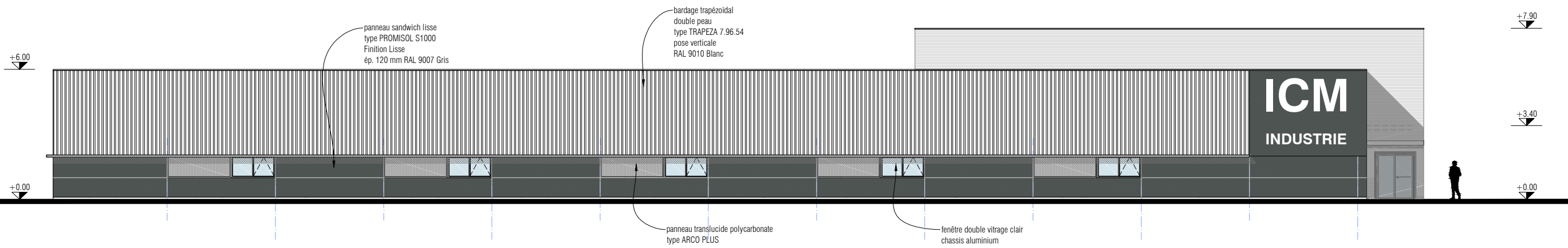
APS

Echelle **1/150** Date **01/09/2022** Plan n°
 Document **COUPE SUR ATELIER + BUREAUX**

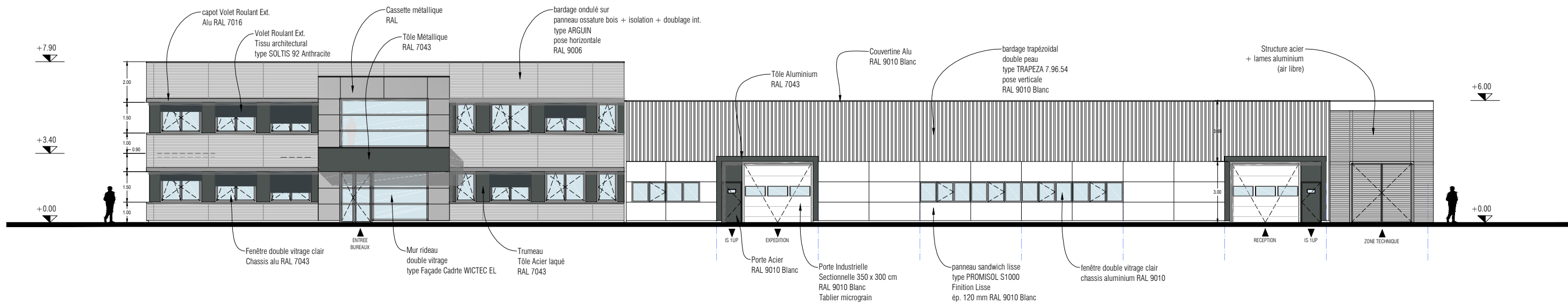
A



FACADE EST



FACADE SUD



FACADE NORD

Les plans du document ne sont pas destinés à réaliser l'ouvrage. Aucune diffusion à un tiers.

Maitre d'Ouvrage
MORE & FAST
 18 rue des Frères Lumière - 69680 CHASSIEU
 Tél.: 06 24 33 13 11 fredericroux@moreandfast.com

Architecte
FLAVIEN TIRONI ARCHITECTURE
 4, rue Claude Chappe - 69370 St Didier au Mont d'Or
 P: 06 60 29 55 80
 www.tironi.archi

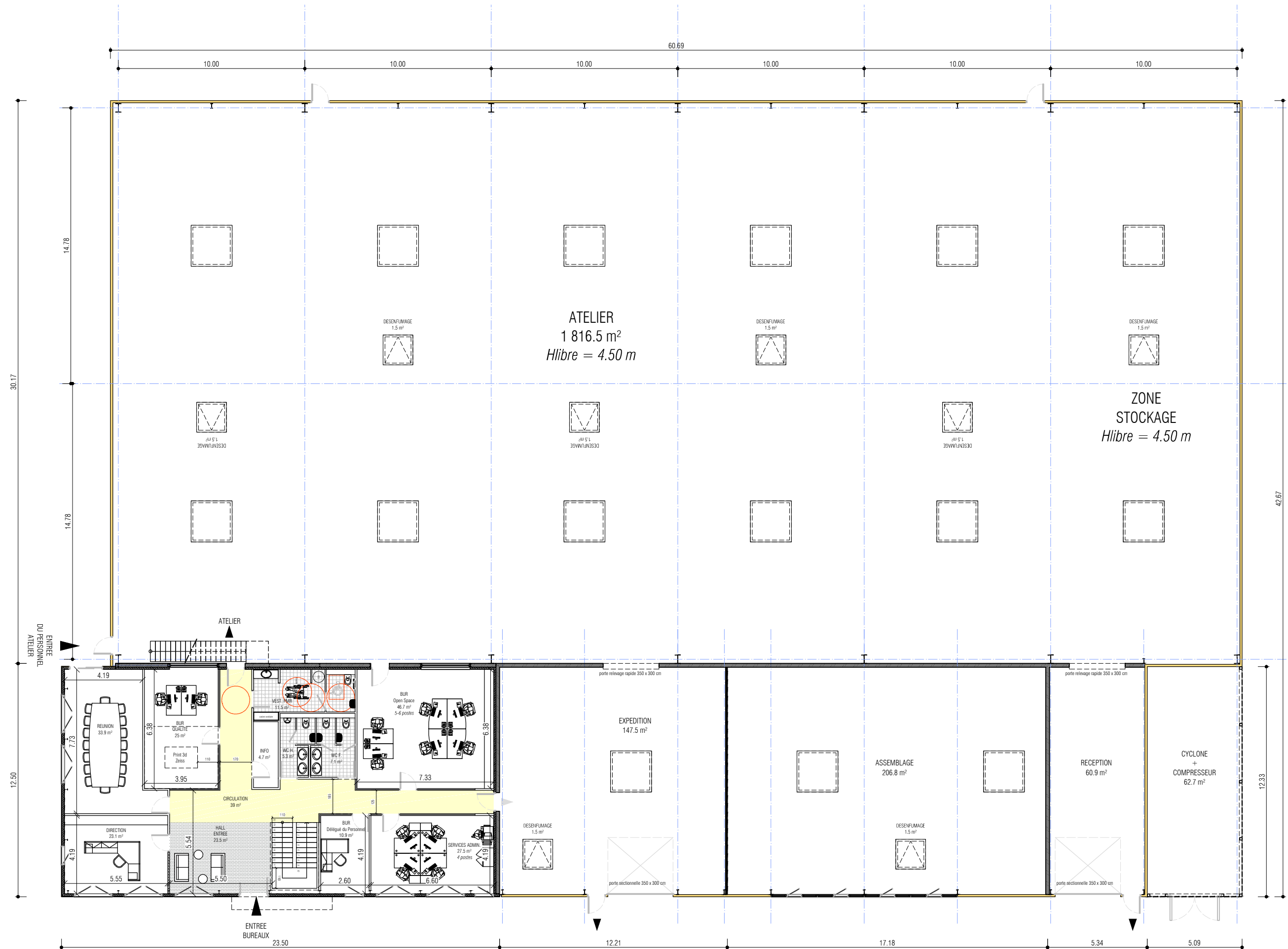
Affaire **CONSTRUCTION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL**
 PARC D'ACTIVITE LES PIERRAILLEUSES
 LOT 19 (3 298 m²) + LOT 20 (3 916 m²)
 79270 Saint-Symphorien

Lots 19 + 20
Superficie 7 214 m²
 PLU Commune
 Zone Auz

APS

Echelle **1/200** Date **02/09/2022** Plan n°
 Document **FACADE EST + SUD + NORD**

B



Les plans du document ne sont pas destinés à réaliser l'ouvrage. Aucune diffusion à un tiers.

Maitre d'Ouvrage
MORE & FAST
 18 rue des Frères Lumière - 69680 CHASSIEU
 Tél.: 06 24 33 13 11 fredericroux@moreandfast.com

Architecte
FLAVIEN TIRONI ARCHITECTURE
 4, rue Claude Chappe - 69370 St Didier au Mont d'Or
 P: 06 60 29 55 80
 www.tironi.archi

Affaire **CONSTRUCTION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL**
 PARC D'ACTIVITE LES PIERRAILLEUSES
 LOT 19 (3 298 m²) + LOT 20 (3 916 m²)
 79270 Saint-Symphorien

Lots 19 + 20
Superficie 7 214 m²
 PLU Commune
 Zone Auz

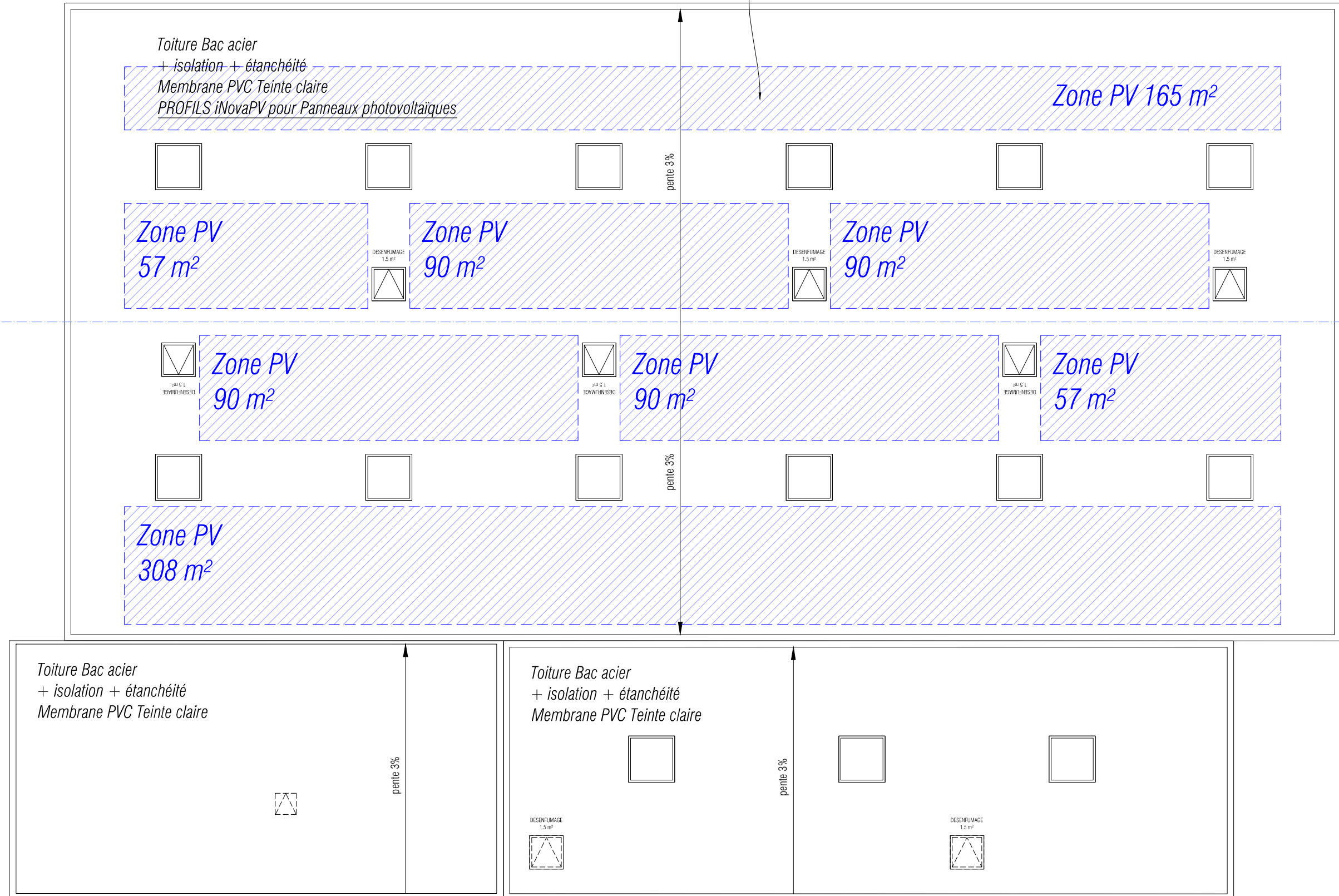
APS

Echelle 1/200	Date 02/09/2022	Plan n°
Document PLAN RDC		

C



SURFACE PV ≈ 950 m²



Les plans du document ne sont pas destinés à réaliser l'ouvrage. Aucune diffusion à un tiers.

Maitre d'Ouvrage
MORE & FAST
 18 rue des Frères Lumière - 69680 CHASSIEU
 Tél.: 06 24 33 13 11 fredericroux@moreandfast.com

Architecte
FLAVIEN TIRONI ARCHITECTURE
 4, rue Claude Chappe - 69370 St Didier au Mont d'Or
 P: 06 60 29 55 80
 www.tironi.archi

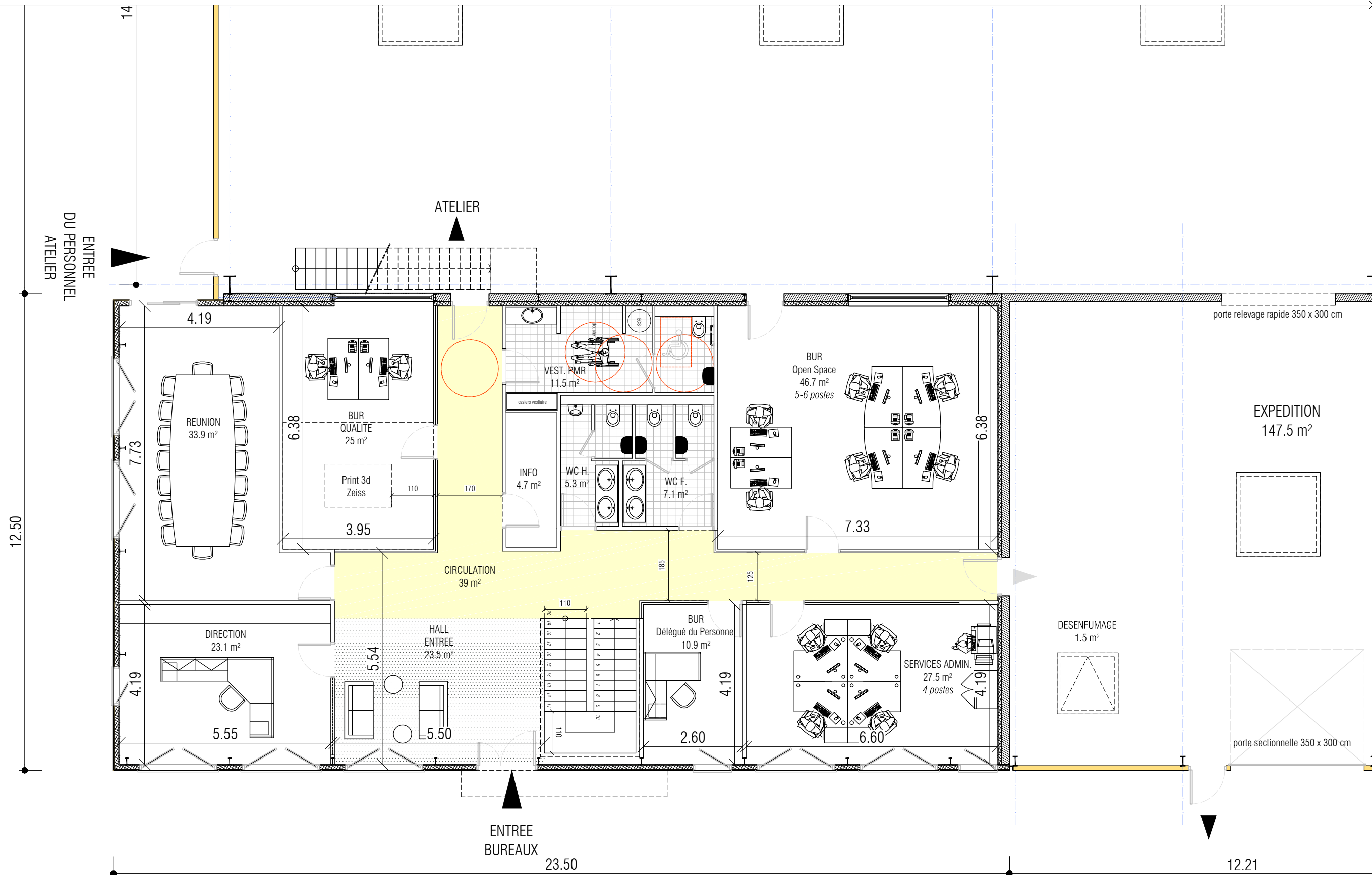
Affaire **CONSTRUCTION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL**
 PARC D'ACTIVITE LES PIERRAILLEUSES
 LOT 19 (3 298 m²) + LOT 20 (3 916 m²)
 79270 Saint-Symphorien

Lots 19 + 20
Superficie 7 214 m²
 PLU Commune
 Zone Auz

APS

Echelle **1/200** Date **02/09/2022** Plan n°
 Document **PLAN TOITURES**

A



Les plans du document ne sont pas destinés à réaliser l'ouvrage. Aucune diffusion à un tiers.

Maitre d'Ouvrage
MORE & FAST
 18 rue des Frères Lumière - 69680 CHASSIEU
 Tél.: 06 24 33 13 11 fredericroux@moreandfast.com

Architecte
FLAVIEN TIRONI ARCHITECTURE
 4, rue Claude Chappe - 69370 St Didier au Mont d'Or
 P: 06 60 29 55 80
 www.tironi.archi

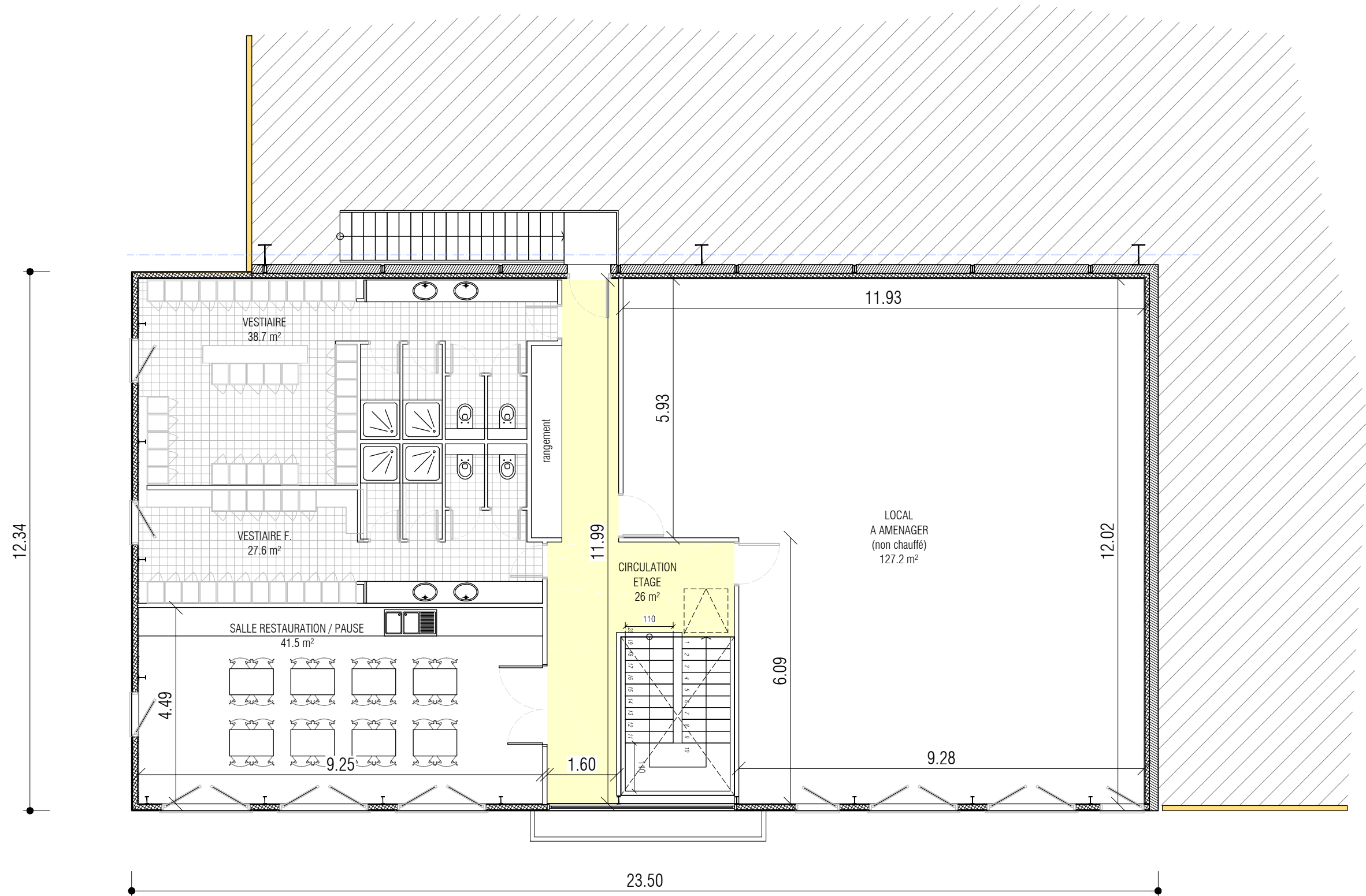
Affaire **CONSTRUCTION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL**
 PARC D'ACTIVITE LES PIERRAILLEUSES
 LOT 19 (3 298 m²) + LOT 20 (3 916 m²)
 79270 Saint-Symphorien

Lots 19 + 20
Superficie 7 214 m²
 PLU Commune
 Zone Auz

APS

Echelle **1/100** Date **02/09/2022** Plan n°
 Document **PLAN BUREAUX RDC**

C



Les plans du document ne sont pas destinés à réaliser l'ouvrage. Aucune diffusion à un tiers.

Maitre d'Ouvrage
MORE & FAST
 18 rue des Frères Lumière - 69680 CHASSIEU
 Tél.: 06 24 33 13 11 fredericroux@moreandfast.com

Architecte
FLAVIEN TIRONI ARCHITECTURE
 4, rue Claude Chappe - 69370 St Didier au Mont d'Or
 P: 06 60 29 55 80
 www.tironi.archi

Affaire **CONSTRUCTION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL**
 PARC D'ACTIVITE LES PIERRAILLEUSES
 LOT 19 (3 298 m²) + LOT 20 (3 916 m²)
 79270 Saint-Symphorien

Lots 19 + 20
Superficie 7 214 m²
 PLU Commune
 Zone Auz

APS

Echelle **1/100** Date **02/09/2022** Plan n°
 Document **PLAN BUREAUX ETAGE (Locaux Sociaux)**

C

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/10/2022

Direction départementale des Finances Publiques de la Vienne

Pôle d'évaluation domaniale de la Vienne

- 11, rue Riffault – CS 70549
86020 Poitiers Cedex

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Vienne

téléphone : 05 49 55 62 00

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SERVANT

Courriel : valerie.servant@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 49 00 85 73/06 24 34 67 58

Communauté d'agglomération du Niortais

Réf DS : 10124752

Réf OSE : 2022-79298-74774

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



Nature du bien :

Terrain à Bâtir en zone d'aménagement concertée

Adresse du bien :

Parc d'activité des Pierrailleuses, 79270 Saint-Symphorien

Valeur :

148 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % soit 20€ HT /m²
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. BOUTRUCHE Arnaud, Communauté d'agglomération du Niortais

2 - DATES

de consultation :	06/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/> Pour construction d'une usine d'environ 2 944m ² .
Acquisition :	amiable <input 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

Projet de transfert de l'activité de l'usine de la SAS ICM avenue de Limoges Niort vers le Parc d'activité Les Pierrailleuses à Saint Symphorien (79270). La construction de cette nouvelle usine d'environ 2 944m² sur une parcelle de 7 416m², permettrait de transformer l'outil de production et ainsi de relocaliser dans les Deux-Sèvres une partie de sa fabrication .

La vente est envisagée au prix de 25€ HT/m² .

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le parc d'activités Les Pierrailleuses se trouve sur les communes de Granzay-Gript et Saint-Symphorien, à proximité immédiate de Niort, en région Nouvelle-Aquitaine.

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

À vocation **logistique**, le parc d'activités Les Pierrailleuses est idéalement situé pour le développement d'activités **logistiques** :

- Autoroute A10 à moins d'1km
- Plateforme Niort Terminal (**plateforme logistique** embranchée fer) à 6 km
- Centre-ville de Niort (avec gare TGV) à 9 km

2.6 ha de terrains industriels viabilisés sont à vendre sur le parc d'activités Les Pierrailleuses près de Niort.

Des lots de **terrains industriels** de 1.000 à 8.000 m² sont disponibles.

Réseaux existants sur les **terrains industriels** :

- eau potable
- électricité
- téléphone
- assainissement EU/EP

4.3. Références cadastrales

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

Sur la Commune de Saint Symphorien, la parcelle ZX 93 pour partie en nature de terrain à bâtir viabilisé en zone d'aménagement concertée, pour une emprise totale à détacher de 7 416m².

4.4. Descriptif

En zone d'aménagement concertée (ZAC), emprise de 7 416m² formée par une partie à détacher de la parcelle ZX93. Cet ensemble forme une parcelle rectangulaire de forme régulière en nature de TAB viabilisé permettant l'installation de l'entreprise industrielle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté d'agglomération du Niortais.

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Le terrain se situe en zone Auz du PLU en vigueur sur Saint Symphorien approuvé le 28/01/2008

La vocation de cette zone naturelle partiellement équipée est l'accueil spécifique des établissements à usage, industriel, artisanal, services, entrepôts, bureaux et commerces. Elle concerne le Parc d'Activités Économiques des Pierrailleuses.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

L'avis domanial est rendu par application de la méthode par comparaison directe.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Périmètre géographique : 75 r Auguste et Louis Lumière, 79270 Saint Symphorien, 1000m autour

référence cadastrale : 79 298 / 000 YK 0054, recherche de TAB en ZAC

Période de recherche : de 01/2013 à 07/2022 par "estimer un bien " et "BNDP" Base nationale des données patrimoniales.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain	urbanisme	prix	Prix/m ²	Observations	
1	18/02/2021	465 rue des Freres Lumieres, Saint Symphorien ZA les pierrailleuses	ZX94	21959	AUz	439180	20	Surface de Plancher max autorisée : 5500m ² acte n°2021P03745	
2	13/03/2018	Le fief des pierrailleuses	ZR73	1080	AUz	31968	29,6	Transfert de propriété de la communauté de commune Plaine de Courance et la CAN	
3	21/11/2013	Le fief de Treuil, saint symphorien ZAC de la Plaine de Courance	ZX87	5575	AUz	83625	15	Acte n° 2013P08452	
4	23/04/2013	Le fief de Treuil, St Symphorien ZAC de la plaine de Courance	ZX88	3924	AUz	39240	10	Acte n°2013P03330	
							moyenne	18,65	
							médiane	17,50	

L'acte n°2021P03745 correspond à une cession de TAB similaire sur la ZA les Pierrailleuses. Le tarif de 20€ HT/m² appliqué lors de cette vente sera retenu.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : Délibérations du conseil pour la commercialisation de TAB sur la zone ZA les Pierrailleuses :

1/ Séance du 16mai 2022, extrait du registre des délibérations du conseil, n° C25-05-2022.

Délibération votée par le conseil pour la vente au prix de 20€ HT/m² à la société MOY d'un TAB de superficie 45 259m² sur la ZA les Pierrailleuses, suite à avis du domaine n° 2022-79298-27106.

2/ Séance du 20juin 2022, extrait du registre des délibérations du conseil, n° C34-06-2022 et C35-06-2022.

Délibération C34-06-2022 votée par le conseil pour la vente au prix de 20€ HT/m² à la société CERP Bretagne Atlantique de parcelles de superficie globale 11 053m² sur la ZA les Pierrailleuses suite à avis du domaine n° 2022-79298-37577.

Délibération C35-06-2022 votée par le conseil pour la vente au prix de 20€ HT/m² au syndicat intercommunal energie des Deux-Sèvres d'une parcelle de superficie 5 987m² sur la ZA les Pierrailleuses suite à avis du domaine n° 2022-79298-38254.

3/ Publication des tarifs pratiqués par la CAN :

COMMUNES	PARCS / ZONES D'ACTIVITÉS	TYPLOGIE	SURFACE TOTALE (EN M2)	SURFACE COMMERCIALISABLE VIABILISÉE (EN M2)	PRIX DE VENTE
CHAURAY	PA Le Trévins	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	300 000	13 853	50 € HT/m2
NIORT	PA Pierre Mendès-France	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	1 871 000	4 965	50 € HT/m2
NIORT / BESSINES	PA Les Portes du Marais	POLE COMMERCE ET/OU SERVICES	693 000	33 729	50 € HT/m2
ECHIRE / ST GELAIS	PA Le Luc / Les Carreaux	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	1 111 000	138 656	de 20 à 25 € HT/m2
GRANZAY-GRIPT / ST SYMPHORIEN	PA Les Pierrailleuses	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	660 000	28 029	de 20 à 25 € HT/m2
PRAHECQ	PA La Flée des Lois	POLE INDUSTRIE ET LOGISTIQUE	647 000	10 380	20 € HT/m2
AIFFRES	PA Bôtipoëis	POLE INTERMEDIAIRE	537 000	67 136	20 € HT/m2

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur de 20€ HT/m² correspondant au tarif bas des offres de commercialisation des terrains en ZAC les Pierrailleuses sur Saint Symphorien par la CAN sera retenue pour l'estimation en valeur vénale.

Pour les 7 416m², la valeur vénale du bien sera de : $7\,416 \times 20 = 148\,320$ € HT arrondie à 148 500€ HT

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **148 500€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente à 133 650€.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice et par délégation,



Florence COUTON
Inspectrice Divisionnaire des Finances
Publiques