

Agglomération du Niortais
Monsieur Le Vice-Président
En charge du développement économique
Madame DUCROCQ

Paris, le 30 avril 2022

PERSONNEL ET CONFIDENTIEL

Objet : Terrains sis à ECHIRE (79) ZA Les LUCS LES CARREAUX

Monsieur Le Vice-Président,

Nous faisons suite à nos échanges concernant la cession de votre terrain sis à ECHIRE (79) et nous avons le plaisir de vous confirmer notre intérêt pour ce terrain qui correspond aux critères recherchés par notre client MONDIAL RELAY.

La présente a été établie à la lumière des informations qui nous avons pu recueillir à ce jour. Elle pourra par conséquent faire l'objet de conditions supplémentaires ou de modifications, notamment si les informations et documents obtenus au cours de l'audit du dossier de vente ou des investigations à mener, étaient de natures à affecter l'équilibre économique de la présente Offre.

Axtom est un groupe de services immobiliers articulés autour des 5 métiers complémentaires suivants :

- **Conseil en développement économique et en revitalisation des Territoires**, (promotion des territoires, détection de projet, implantation d'entreprises, recherches de repreneurs, etc...) avec plus de 1.500 projets implantés par an ;
- **Montage d'opérations immobilières** pour compte propre ou pour compte de tiers, valorisation d'actifs ;
- **Conception construction clé en mains** (contractant Général) ;
- **Promotion immobilière** ;
- **Investissement**.

Nous comptons plus d'une centaine de collaborateurs (dont 22 associés), également répartis sur nos trois métiers principaux et nous avons une couverture nationale et internationale.

En matière **environnementale**, AXTOM s'est engagé dans la voie des énergies renouvelables (**photovoltaïque** sur les toitures, ombrière de parking, borne de recharge, stations hydrogène ...). Cela s'est traduit par la création de deux sociétés communes avec EDF ENR. Nous avons également signé un partenariat avec LafargeHolcim pour l'utilisation, à chaque fois que possible, de matériaux de construction bas carbone.

Cette complémentarité des métiers nous permet d'affirmer une position forte et de travailler en **concertation** avec les agglomérations pour intégrer leurs propres objectifs économiques.

Pour une information plus complète, nous vous invitons à consulter notre site : www.groupeaxtom.fr

1. Présentation de l'Actif

Les informations portées à notre connaissance sont les suivantes :

Il s'agit de terrains à bâtir situés sur la commune de ECHIRE (79) dont les références cadastrales sont les suivantes :

- Parcelle ZI numéro 0244 tout ou partie
- Parcelle ON numéro 0221 tout ou partie

Ces différentes parcelles ont une contenance globale de 23.000 m² environ.

Le terrain sera viabilisé en eau, gaz électricité, EU EP et fibre avant l'acquisition des terrains.

Le terrain n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement ou d'une ZAC.

Les titres de propriété ne nous ont pas été transmis à ce jour.

2. Situation locative – Occupation

Le site est à notre connaissance actuellement libre de toute occupation.

Cette situation constitue une condition essentielle et déterminante de la présente lettre d'offre.

3. Conditions suspensives de l'Offre

La présente offre s'entend sous réserve :

- De l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires permettant la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'activité de messagerie, bureaux et commerces, d'une surface de plancher d'environ 5520 m² (le "Projet"), purgé de tous recours et retrait (les « Autorisations Purgées »).

4. Planning prévisionnel

Signature de la promesse :

avant fin septembre 2022

Dépôt des demandes d'autorisations de construire

avant fin septembre 2022 au plus tard avec une délibération du conseil communautaire nous autorisant un dépôt de permis de construire dès le 01 juillet 2022.

Ce planning nous semble à ce stade cohérent. Nous souhaitons toutefois préciser que, compte-tenu du contexte de l'épidémie de la Covid-19 et des mesures **gouvernementales** actuelles et futures, le planning prévisionnel pourra être modifié en conséquence et fera l'objet d'une concertation entre les parties.

5. Valorisation de l'actif

Compte tenu de ces éléments portés à notre connaissance, le prix d'acquisition que l'on pourrait vous proposer pour vos terrains serait de :

- **Prix de 20 € HT/m² de terrain pour une surface de 23.000 m² environ. La surface exacte sera précisée dans la promesse de vente.**

Il est ici précisé que l'ensemble des frais, droits, émoluments notariés et honoraires seront pris en charge par notre société en sus.

Pour l'expression de ce prix « net vendeur », nous avons considéré que :

- La vente de ces Biens serait soumise au régime de la TVA, ou aux droits d'enregistrement supportée par notre société en sus.

6. Indemnité d'immobilisation

Il est ici précisé que l'indemnité d'immobilisation sera d'un montant représentant 5 % du prix d'acquisition HT, et qu'elle fera l'objet d'un cautionnement qui sera remis dans les 60 jours de la signature de la promesse unilatérale de vente (P.U.V.).

7. Conditions générales d'acquisition

L'Offre est basée sur les seules informations recueillies sur les DATABASES. Nous considérons ces informations comme exactes et véritables, mais peut-être pas complètement à jour.

La vente interviendra aux conditions usuelles dans le cadre des ventes d'actifs et notamment selon les modalités générales suivantes :

- Le vendeur justifiera d'une origine de propriété régulière, trentenaire et remontant, en tout état de cause, à un titre acquisitif ;
- L'Actif n'est grevé d'aucune servitude (publique ou privée) et/ou charge et/ou prescriptions et/ou sûretés de nature à affecter son exploitation et/ou sa valorisation et/ou notre Projet de développement.
- Il n'existe aucun litige, contentieux et/ou précontentieux en rapport avec la propriété, la construction, l'usage ou l'exploitation, actuel ou passé, de l'Actif. Le Vendeur n'a reçu aucune notification, injonction, mise en demeure ou réclamation d'une autorité administrative ;
- Il n'existe pas de pollution des sols ou sous-sols incompatible avec l'usage futur du Projet envisagé ;
- Les diagnostics géotechniques devront confirmer l'absence de pollutions des sols ou sous-sols et l'absence de nécessité de mise en œuvre de sujétions et/ou fondations spéciales ;
- Les diagnostics techniques ne devront pas révéler d'éléments susceptibles de déprécier la valeur de l'Actif de façon significative ou entraver le Projet de développement envisagé ;
- La promesse de vente respectera le principe d'un transfert de propriété et des risques au jour de la signature de l'acte authentique de vente ;
- Il n'existe pas de transformateur contenant du pyralène ;
- Il n'existe plus d'installations classées pour la protection de l'environnement dont le dossier de cessation d'activité n'a pas été menée à son terme par le récolement de l'administration préfectorale ;
- Il n'y a pas de prescription relative aux risques naturels, miniers et technologiques applicables ;
- Il n'y a pas de prescription archéologique ;
- La topographie actuelle du terrain ne sera pas modifiée ;
- Il sera prévu une faculté de substitution au profit de toute société majoritairement détenue par AXTOM.

Le Vendeur effectuera dans la promesse de vente et l'acte authentique de vente les déclarations et garanties usuelles en pareille matière, et notamment la garantie d'éviction visée aux articles 1626 et suivants du Code Civil.

Il est expressément convenu que la présente offre ne peut et ne pourra en aucun cas être interprétée comme contenant une obligation de quelque nature que ce soit à notre charge, et en conséquence ne pourra nullement être considérée comme une offre définitive d'acquérir l'Actif, laquelle ne saurait résulter que de la signature d'une promesse unilatérale de vente.

8. Audit et études complémentaires

A compter de l'acceptation des termes de la présente offre, nous souhaitons bénéficier d'une période d'exclusivité. Cette période s'achèvera à l'issue d'une due diligence de six (6) semaines à compter de la mise à disposition de l'intégralité des éléments en data-room, afin de conduire nos diligences. Pendant cette période, le vendeur ne pourra ni initier ni maintenir de discussion en vue du transfert de propriété de l'Actif avec tout autre candidat acquéreur.

Au terme de cette période, nous confirmerons les termes et conditions de l'acquisition aux fins de régularisation d'une promesse unilatérale de vente avec la participation de notre notaire conseil.

9. Validité de l'Offre

Nous vous remercions par avance de votre réponse, que nous espérons favorable, avant le 30 juin prochain avec une délibération du conseil communautaire statuant sur la vente de ces terrains au profit de la groupe AXTOM avec une possibilité de substitution par une société du groupe ainsi que d'une délibération nous autorisant à déposer un permis de construire dès le 1^{er} juillet 2022.

A défaut de réponse à cette date, nous considérerons que vous n'entendez pas poursuivre les discussions et la présente offre sera considérée comme caduque, sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

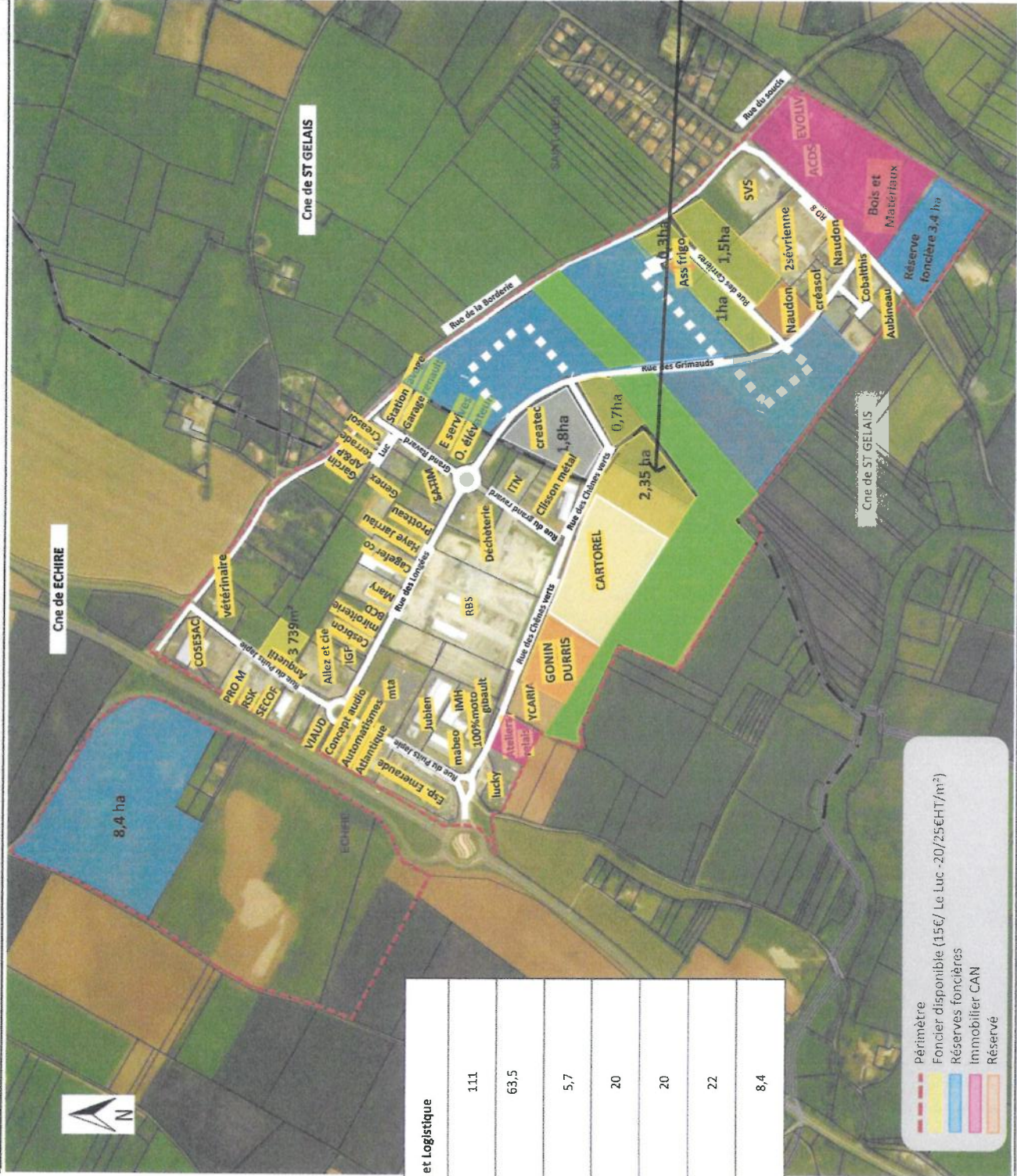
En revanche, si cette proposition recueille votre agrément, nous vous remercions de bien vouloir faire signer, par le représentant légal du vendeur, la présente Offre revêtue de la mention « bon pour accord ».

Dans l'attente, nous vous prions d'accepter, Monsieur Le Vice-Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs.



Emmanuel DEPORT
Directeur Général

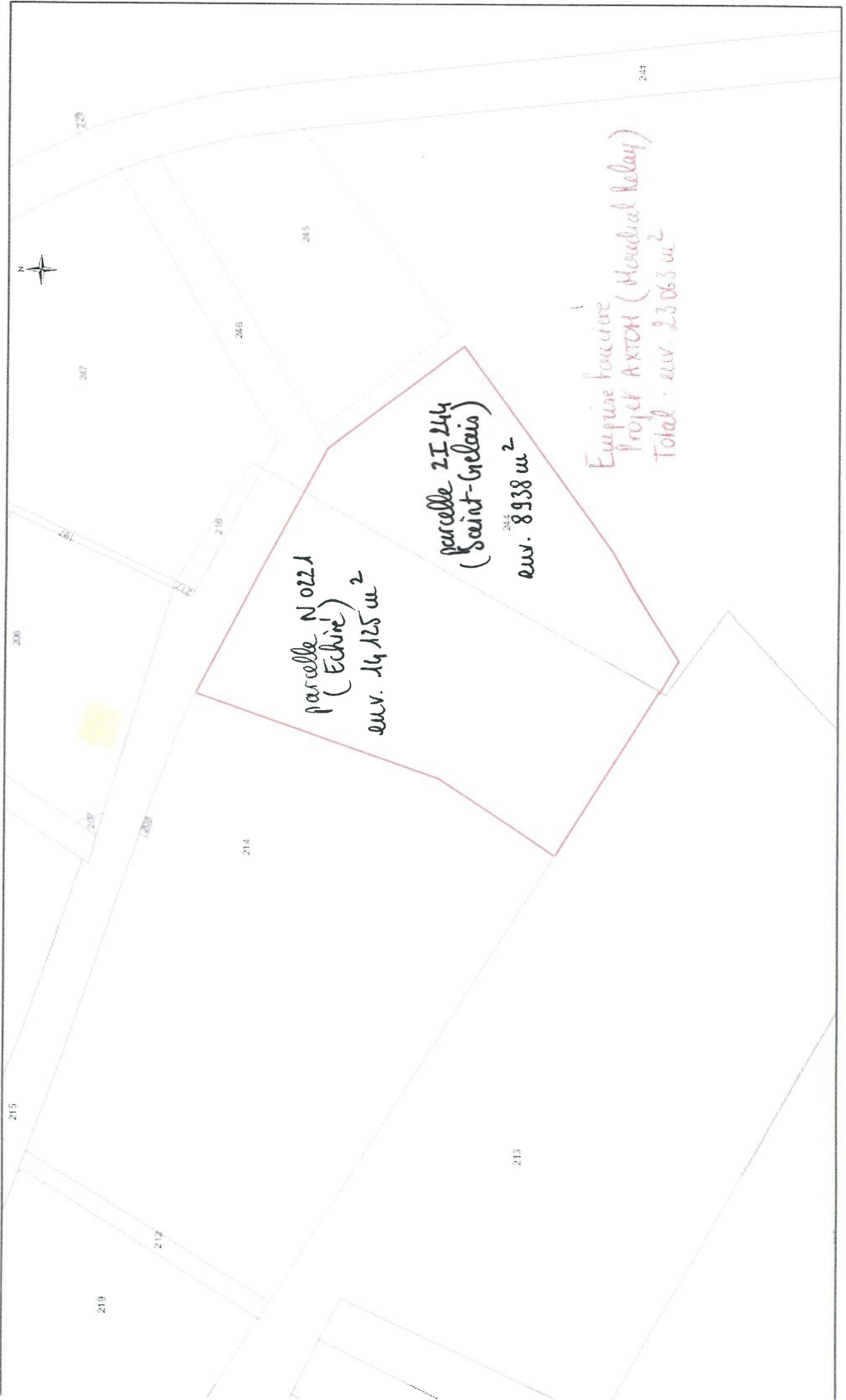
ECHIRE/St GELAIS - Parc d'Activités Le Luc – Les Carreaux FONCIER



| Pôle Industrie et Logistique | |
|--------------------------------------|------|
| Surface totale (ha) | 111 |
| Surface occupée (ha) | 63,5 |
| Surface disponible (ha) | 5,7 |
| Surface à aménager partie est (ha) | 20 |
| Réserve foncière partie est (ha) | 20 |
| Surface à aménager partie ouest (ha) | 22 |
| Réserve foncière partie ouest | 8,4 |

- Périmètre
- Foncier disponible (15€/ Le Luc -20/25€/m²)
- Réserves foncières
- Immobilier CAN
- Réserve

Projet AXIOM
(Hondial Relay)
≈ 23063 m²





18 rue Michel Cluysier
89 003 - 5905 MAISON-BUREAU
Tel : 03 33 03 83 22 33 32
www.gbl-architectes.com

AXTOM
DEVELOPPEMENT

Deux-Sèvres (79)
ECHIRE - ST GELAIS
Le Luc / Les Carreaux



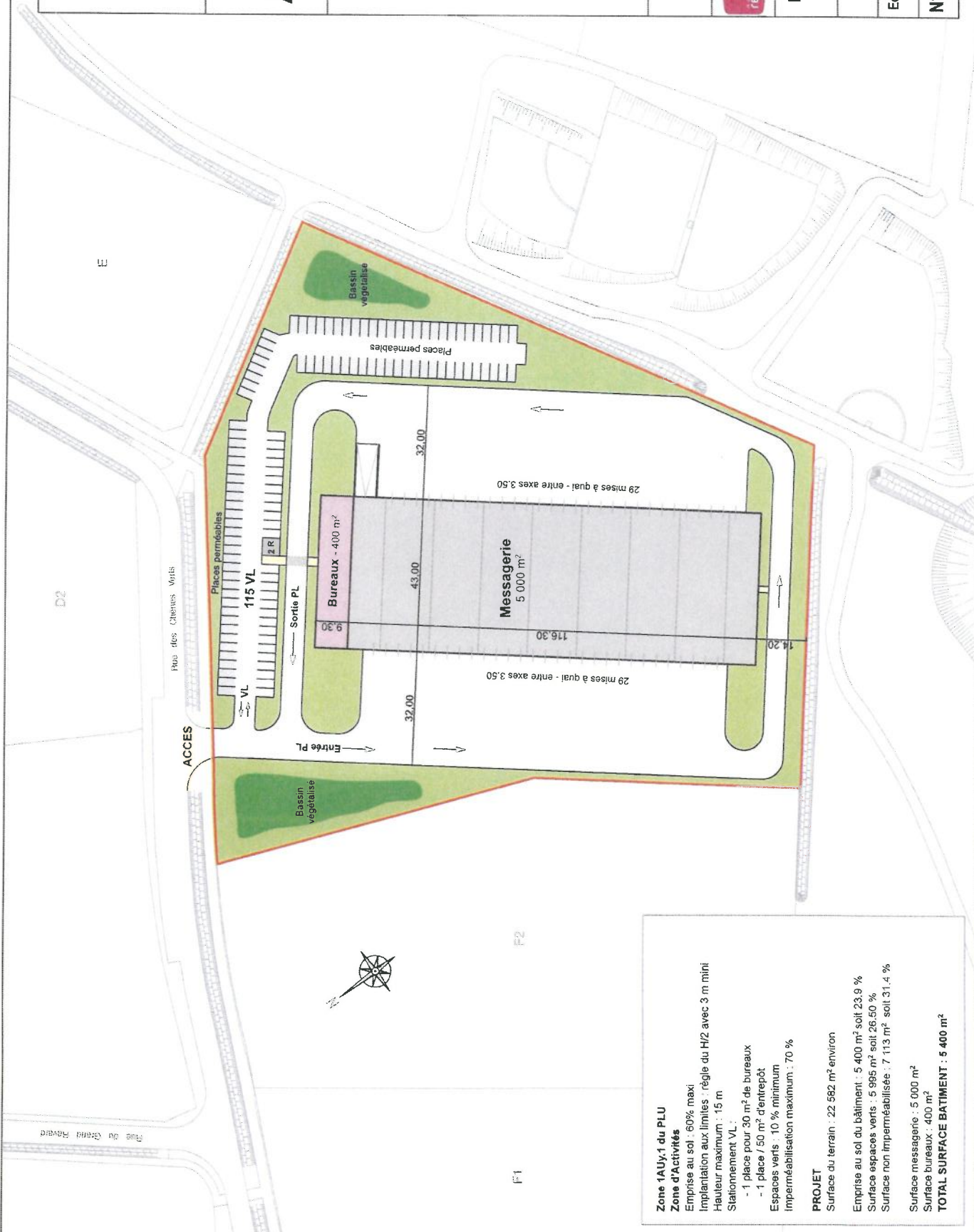
PROJET
MONDIAL RELAY

Etude capacitaire V1
Messagerie

11.03.2022

Echelle 1/1000^{ème}

N° plan 01



Zone 1A Ux,1 du PLU
Zone d'Activités
Emprise au sol : 60% maxi
Implantation aux limites : règle du H/2 avec 3 m mini
Hauteur maximum : 15 m
Stationnement VL :
- 1 place pour 30 m² de bureaux
- 1 place / 50 m² d'entrepôt
Espaces verts : 10 % minimum
Imperméabilisation maximum : 70 %

PROJET
Surface du terrain : 22 562 m² environ
Emprise au sol du bâtiment : 5 400 m² soit 23,9 %
Surface espaces verts : 5 995 m² soit 26,50 %
Surface non imperméabilisée : 7 113 m² soit 31,4 %
Surface messagerie : 5 000 m²
Surface bureaux : 400 m²
TOTAL SURFACE BATIMENT : 5 400 m²



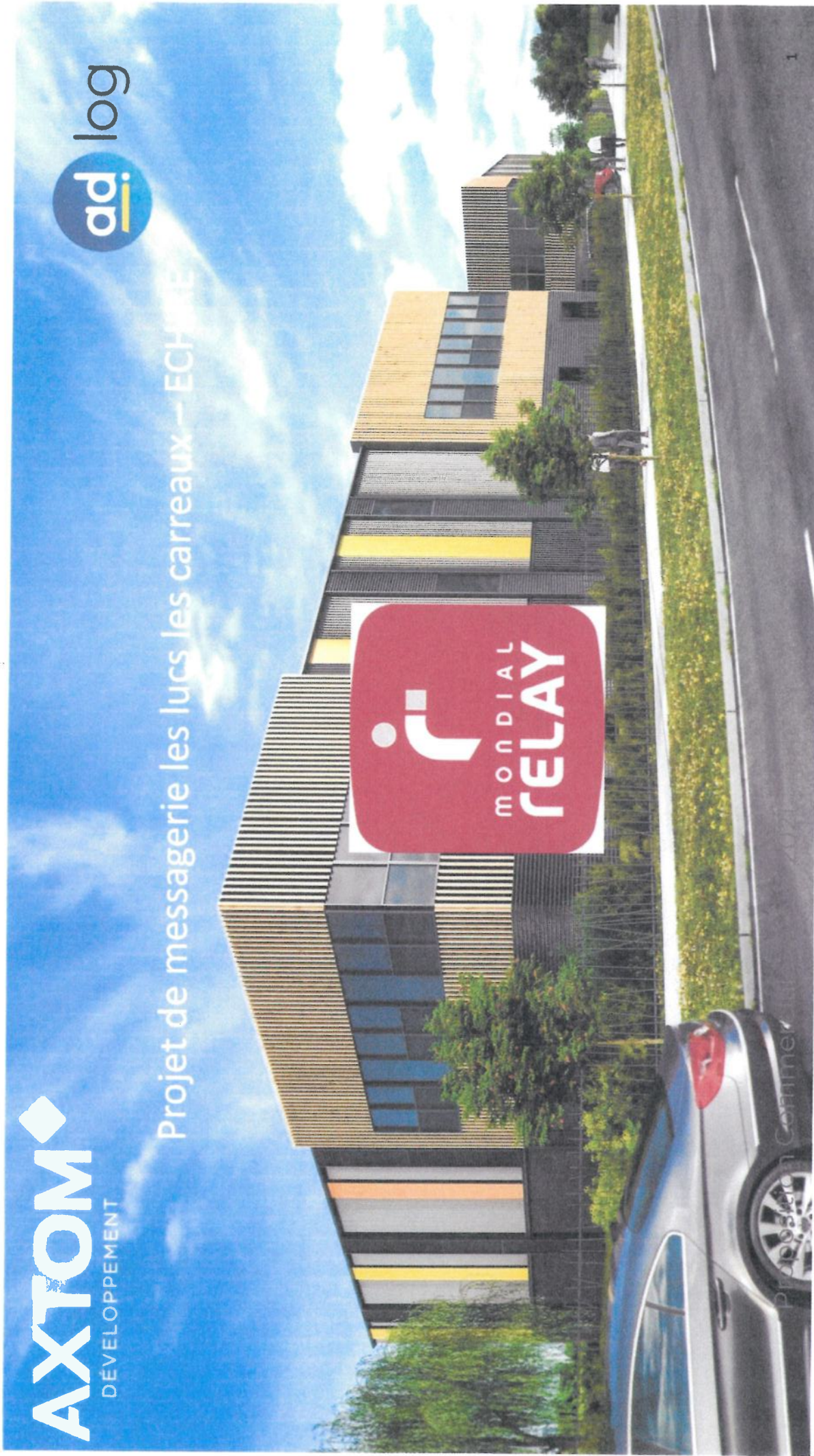
Présentation de NIORT

Données du Projet

- 5000 m² d'agence et 400 m² de bureaux locaux sociaux en RDC + 120 m² en mezzanine
- Emprise foncière environ 23,000 m²
- Hauteur du bâtiment : environ 8 m
- Prix 20 €/m² HT
- Nombre d'emplois sur site : 80 personnes
- Nombre de poids lourds par jour : 10
- les livraisons se feront en véhicules utilitaires légers type kangoo

AXTOM
DÉVELOPPEMENT

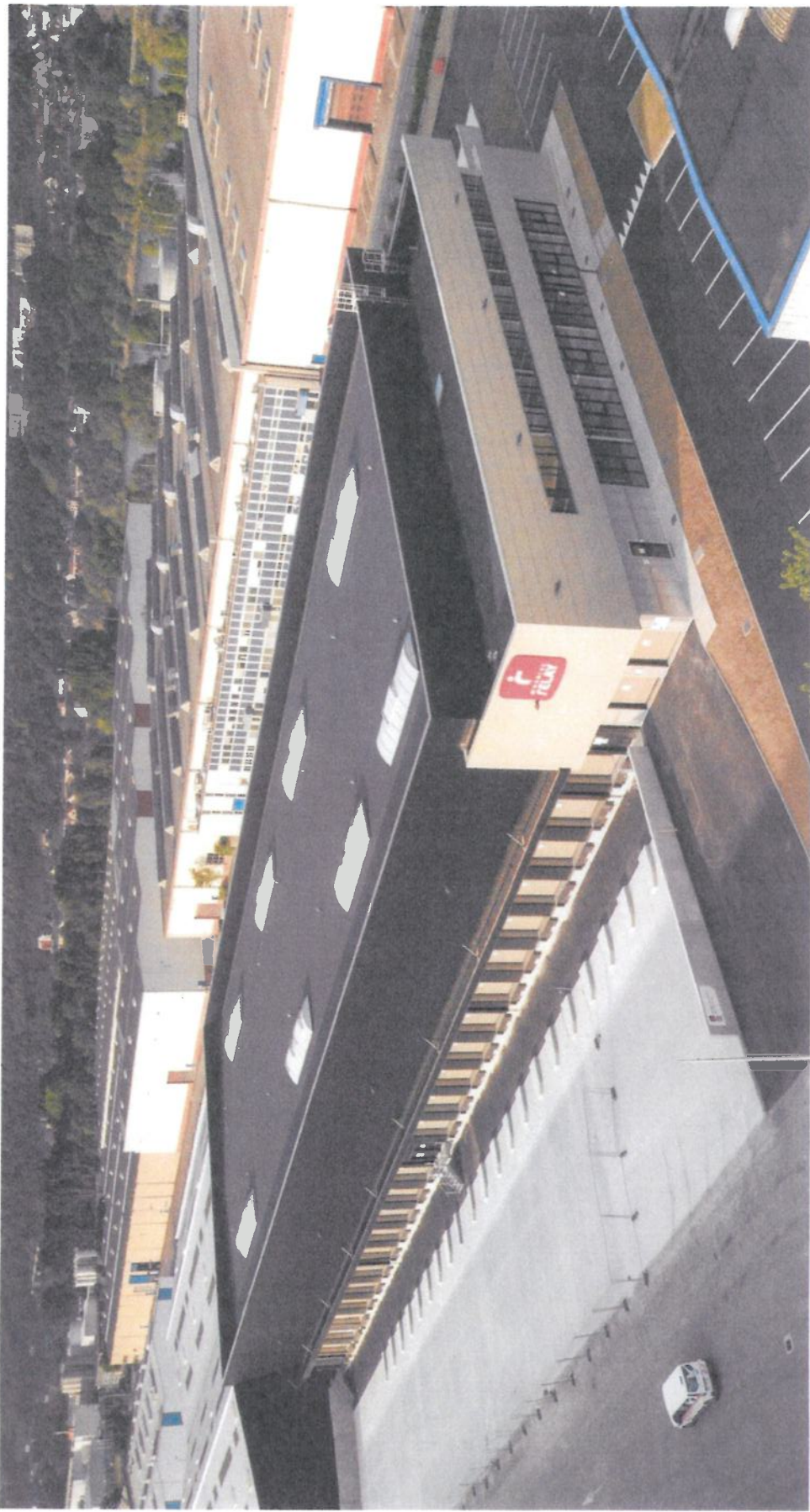
Projet de messagerie les lucs les carreaux – ECHINÉE



Commer



Éléments graphiques



Exemple architectural

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 : Fax : 05.49.55.62.92

Le 02/06/2022

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Marianne PENTIER
 Courriel : ddfip86.pgp.domaines@dgfip.finances.gouv.fr
 Ref DS : 8782467
 Réf OSE:2022-79109-38260

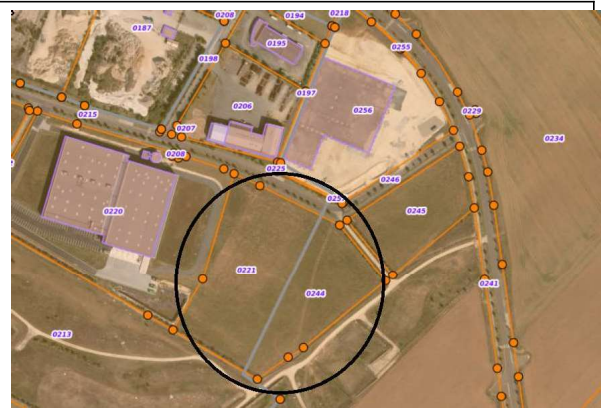
La Directrice départementale des Finances Publiques de la Vienne

à

Communauté d'agglomération du Niortais

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Terrain à bâtir en ZA
Adresse du bien : Les Champs le Luc - ECHIRE
 Les Carreaux – Saint Gelais
Valeur vénale: 461 260€ €



| | |
|--|---|
| 1 – Service consultant Affaire suivie par : | Communauté d'agglomération du Niortais Mr BOUTRUCHE Arnaud |
| 2 – Date de consultation Date de réception Date de visite Date de constitution du dossier « en état » | : 13 mai 2022 : 13 mai 2022 : Evaluation du bureau : 13 mai 2022 |

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Vente de deux terrains d'une contenance globale de 23 000 m² situés sur la Zone d'Activités Economiques "Le Luc - Les Carreaux" (79),

Projet : construction d'un ensemble immobilier à usage d'activité de messagerie, bureaux et commerce, d'une surface plancher d'environ 5520 m².

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- Références cadastrales : Parcelle N 221 (14 125 m²) située à Echiré
Parcelle ZI 244 (8 938m²) située à Saint-Gelais

- Adresses précises : Les Champs le Luc – 79 410 ECHIRE
Les Grands Ravards – 79 410 SAINT-GELAIS

Contenance totale : 23 063 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Communauté d'agglomération du Niortais
- situation d'occupation : Libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Parcelle située en Zone 1AUy.

Les parcelles seront viabilisées en eau, gaz, électricité et fibre avant la vente.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

La valeur vénale de l'emprise de 23063 m² peut être fixée à 20€/m² soit 461 260€.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 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 la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,
L'Inspectrice Divisionnaire

Florence COUTON

 Saisissez du texte