

**Communauté d'Agglomération
Valence Romans Sud Rhône-Alpes**

**REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
N° 2016_132**

L'an deux mille seize, le six octobre , à 18 h 30, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni à CHABEUIL, sous la présidence de monsieur Nicolas DARAGON.

Date de convocation du Conseil communautaire : 30/09/2016

Nombre de conseillers : - en exercice : 110 - présents : 91 - votants : 106

OBJET : CESSIION DU TÈNEMENT JOURDAN AU PROJET ATELIER 1083

PRESENTS :

ROMAIN Michel, MILHAN Marie-Odile, PRELON Patrick, RIPOCHE Bernard, MANTEAUX Nadine, FRECENON Béatrice, NIESON Nathalie, RASCLARD Hervé, ROLLAND Christian, COLLIGNON Bernard, GUILLON Eliane, MENOZZI Gaëtan, MOURIER Marlène, PAILHES Wilfrid, COMBE Claude, PERTUSA Pascal, VIDANA Lysiane, COMTE Jean-François, BUIS Pierre, JAUBERT Agnès, FUHRER Gérard, GAUTHIER Christian, LARUE Fabrice, LAGUT Martine, PERNOT Yves, SAILLANT Bernard, BORDAZ Christian, BOURNE Claude, ABRIAL Jacques, VITTE Bruno, ROBERT Isabelle, MEURILLON Jean, GUILHERMET Manuel, CAUMES François, PELAT Bernard, CHOVIN Claude, PEYRARD Marylène, BONHOMME Anne-Marie, BIGNON Daniel, BRET René, GUILLEMINOT Karine, COUSIN Stéphane, BANDE Pascal, CARDI Jean-Pierre, BROT Suzanne, GIRARD Geneviève, GROUSSON Daniel, TRAPIER Pierre, PASSUELLO Gilles, ARNAUD Edwige, BOSSAN PICAUD Marie-Josèphe, COLLOREDO BERTRAND Magda, DERLY Bruno, DONGER Denis, JACQUOT Laurent, LABADENS Philippe, PIENEK Pierre, ROBERT David, THORAVAL Marie-Hélène, TROUILLER Luc, DEROUX Gérard, DUC Bernard, BARRY Francis, CHASSOULIER Dominique, QUET Dominique, VASSALO Nadine, BARTHELON Bernard, LUNEL Gérard, AGRAIN Françoise, LABRIET Gérard, BRUSCHINI Jean-Jacques, BELLON Hélène, BOUCHET Gérard, BRARD Lionel, CHAUMONT Jean-Luc, DA COSTA FERNANDES Flore, DARAGON Nicolas, DIRATZONIAN-DAUMAS Franck, JUNG Anne, KOULAKSEZIAN-ROMY Annie, LEONARD Pascale, MAURIN Denis, MONNET Laurent, NAKIB-COLOMB Zabida, PAULET Cécile, PONSARD-CHAREYRE Michel, POUTOT Renaud, PUGEAT Véronique, SOULIGNAC Franck, TENNERONI Annie-Paule, VEYRET Pierre-Jean

ABSENT(S) ayant donné procuration :

Madame GENTIAL Dominique a donné pouvoir à monsieur COLLIGNON Bernard
Monsieur KELAGOPIAN Jean-Benoît a donné pouvoir à monsieur MENOZZI Gaëtan
Madame HELMER Nathalie a donné pouvoir à monsieur GAUTHIER Christian
Madame CHAZAL Françoise a donné pouvoir à monsieur PERNOT Yves
Monsieur VASSY Jean-Louis a donné pouvoir à monsieur BRET René
Monsieur VALLON Bernard a donné pouvoir à madame BONHOMME Anne-Marie
Monsieur BRUNET Bernard a donné pouvoir à monsieur MEURILLON Jean
Madame DELON Cléo a donné pouvoir à madame FRECENON Béatrice
Madame BROSSE-TCHEKEMIAN Nathalie a donné pouvoir à monsieur JACQUOT Laurent
Monsieur BONNEMAYRE Jacques a donné pouvoir à monsieur PONSARD-CHAREYRE Michel
Madame CHALAL Nancy a donné pouvoir à madame TENNERONI Annie-Paule
Madame MOUNIER Françoise a donné pouvoir à madame PAULET Cécile
Monsieur ROYANNEZ Patrick a donné pouvoir à monsieur BOUCHET Gérard
Monsieur RYCKELYNCK Jean-Baptiste a donné pouvoir à monsieur CHAUMONT Jean-Luc
Madame THIBAUT Anne-Laure a donné pouvoir à monsieur BRARD Lionel

Le Conseil communautaire a statué le 6 octobre 2016 sur le choix du candidat pour la reprise du bâtiment « Charles-Jourdan », situé boulevard-Voltaire à Romans-sur-Isère, suite à un appel à projet lancé en février 2016.

Le choix s'est porté sur le projet : « ATELIER 1083 ».

Il convient désormais au Conseil communautaire d'approuver les différentes modalités et conditions techniques et financières pour la cession du tènement « Charles-Jourdan ».

Dispositif de la vente

Désignation des BIENS à céder

- A Romans-sur-Isère (26100), 1 boulevard-Voltaire,
- Un tènement immobilier comprenant un terrain d'une superficie de 7 600 m², supportant divers immeubles d'une surface de 10093 m² environ, l'ensemble figurant au cadastre, à savoir :

Section	n°	Lot n°	Lieu-dit nom de la voie	Surface en m ²
BL	389	-	1 boulevard-Voltaire	7 600 m ²

- Le cas échéant, un document d'arpentage précisera les surfaces exactes à céder.

Caractéristiques de la vente

La cession du tènement sera réalisée sous les conditions suspensives principales suivantes :

- obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait,
- maîtrise de l'ensemble du périmètre nécessaire à la réalisation de l'opération (foncier Ville de Romans-sur-Isère et EPOA),
- réalisation du projet dans les trois années à compter de la date de délivrance du permis de construire.

Prix de cession

Le prix de cession est fixé à 177 310 euros (et le cas échéant, en sus TVA sur marge immobilière sur le prix avant rabais consenti au titre de l'aide économique, selon la législation en vigueur), frais d'actes à la charge de l'acquéreur.

Ce montant résulte du prix de vente de : 298 000 euros (estimation avis du domaine), déduction de 15% au titre de la marge de négociation (44 700 euros), soit un montant de 253 300 euros, et d'un rabais de 30% (75 990 euros) consenti par le vendeur au titre de l'aide économique, soit un montant de 177 310 euros.

Le rabais de 30% autorisé au titre du décret n°2009-1717 du 30 décembre 2009 portant sur les aides à l'investissement immobilier d'entreprise (en zone « aide à finalité régionale » - pour les petites et moyennes entreprises au sens communautaire du terme), est consenti en contrepartie de la création d'emplois (au nombre de 30) et de l'intérêt économique du projet consécutif à la réhabilitation d'une friche industrielle en entrée de ville.

L'aide apportée par la collectivité fait l'objet d'une convention financière précisant les conditions, les modalités de versement et de remboursement de l'aide versée.

Vu l'avis du domaine du 4 août 2016,

Vu le décret n°2009-1717 du 30 décembre 2009 relatif aux aides à l'investissement immobilier et à la location d'immeubles accordées aux entreprises par les collectivités territoriales et leurs groupements,

Le Conseil communautaire à :

- Contre : 0 voix
- Abstention : 0 voix

– Pour : 106 voix

DECIDE :

- **d'approuver** la cession à la société « ATELIER 1083 », (société à responsabilité limitée) ou toute autre personne morale ou physique s'y substituant avec l'accord du vendeur, notamment une SCI constituée à l'effet des présentes, du tènement ci avant désigné, pour le prix de 177 310 euros (et le cas échéant, en sus TVA sur marge immobilière sur le prix avant rabais consenti au titre de l'aide économique, selon la législation en vigueur), frais d'actes à la charge de l'acquéreur,
- **d'autoriser** Monsieur le Président, ou son représentant Monsieur Jacques BONNEMAYRE, Vice-Président en charge du développement économique, à donner son accord pour toute substitution, à signer le compromis de vente/promesse de vente en la forme notariée, pris à cet effet conformément aux modalités de la vente définies ci-dessus, ainsi que les actes notariés correspondants et toutes les pièces afférentes à cette opération,
- **d'autoriser** monsieur le Président, ou son représentant, monsieur Jacques BONNEMAYRE, Vice-Président en charge du Développement économique, à signer la convention financière relative à l'aide octroyée,
- **de dire** que l'étude BARNASSON, GILLES, DE GESTAS, GINEYS-PAUL, notaires à Romans-sur-Isère, est chargée de rédiger les actes.

Fait et délibéré les jours, mois et an que ci-dessus

Pour extrait certifié conforme
Fait à Valence, le 12 octobre 2016
Le Président,
Nicolas DARAGON

Valence Romans Sur Isère Alpes

Rovaltain - Avenue de la gare

BP 10300

26958 VALENCE cedex 09



Les délibérations peuvent faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de leur transmission au représentant de l'Etat dans le département de leur publication.



N° 7300-SD
(mars 2016)

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié)

Articles L. 211-1 et L. 1211-2 du code général de la Propriété des Personnes Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA DRÔME
Pôle Gestion publique
Service : France Domaine Valence
Adresse : 20 avenue du Président Herriot BP 1002
26 015 Valence Cedex
Téléphone : 04 75 78 25 09
Fax : 04 75 43 78 10

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Direction Départementale des Finances publiques de la Drôme
Pôle Gestion publique
France Domaine Valence

POUR NOUS JOINDRE :

France Domaine Valence
Téléphone : 04 75 78 25 09
Courriel : ddfip26.pgp.domaine@dgifp.finances.gouv.fr
Réf. : 2016 281 V 0 724

à

Communauté d'Agglomération Valence-Romans
Sud Rhône-Alpes
Rovertain Avenue de la Gare
BP 10 388
26 958 Valence cedex 09

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : ANCIENNE USINE JOURDAN
ADRESSE DU BIEN : 1 BD VOLTAIRE 26 100 ROMANS-SUR-ISÈRE
VALEUR VÉNALE H.T : 298 000 €

1 - Service consultant : Valence-Romans Sud Rhône-Alpes

Affaire suivie par : Shad Saurat

2 - Date de consultation : : 12/07/2016
Date de réception : : 12/07/2016
Date de visite : : 22/07/2016
Date de constitution du dossier « en état » : : 12/07/2016

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

Projet de cession de l'ancienne usine Jourdan.
Le repreneur potentiel présente un projet de transformation, de réhabilitation et de réemploi de la plus grande partie des locaux.
La partie centrale du bâtiment principal sera démolie pour laisser place à une cour intérieure clôturée à l'Est par le mur d'enceinte actuel.
Le bâtiment situé au Nord sera détruit pour laisser place à des stationnements.

Dans le bâtiment principal, sont prévus l'installation de l'activité de la société Modétic actuellement située avenue Gambetta à Romans, la création d'une activité visite d'usine qui permettrait d'assister à la fabrication de la production de la société. L'activité vente au détail des produits Modétic est également prévue sur place dans un magasin dédié.

Enfin, l'installation d'un restaurant de type brasserie proposant des spécialités locales et se fournissant localement à moins de 183 km de Romans est également prévue.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : Romans-sur-Isère , BL 389 pour 7600 m².

Description du bien : Bâtiments Industriels d'environ 11 100 m² utiles sur un terrain d'assiette de 7600 m².

5 - SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Communauté d'agglomération Valence-Romans Sud Rhône-Alpes.

Situation d'occupation : libre.

6 - URBANISME ET RESEAUX

Zone UAP2 du PLU, centre-ville extension des 19^e et 20^e siècle de la ville de Romans.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison.

Elle tient compte des frais de déconstruction partielle (1 000 m²) et de dépollution des bâtiments, frais qui seront pris en charge par l'acquéreur.

La valeur vénale H.T du bien est estimée à 298 000 € .

Marge de négociation de 10 % à 15 %.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Douze 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 de termites et des risques liés à la pollution éventuelle 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.

À Valence, le 04/08/2016

Le Directeur départemental des Finances publiques de la Drôme


Jean-Luc DELPLANS

