

## **DELIBERATION DD2024\_100**

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	55
Votants	73
Pouvoirs	18

Date de convocation du Conseil communautaire du  
Grand Périgueux le 20 septembre 2024

**LE 26 septembre 2024**, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni  
en session ordinaire sous la présidence de  
**M. Jacques AUZOU**

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

### **RÉALISATION D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE À VOCATION INDUSTRIELLE**

#### **PRESENTS :**

M. AUDI, M. AUZOU, Mme DRUILLOLE, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CAPIERRE, M. CURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. MOTARD, M. GUILLEMET, M. DUCENE, Mme ROUX, M. RATIER, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. CHANSARD, M. LAGUIONIE, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. DELCROS, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, M. PALEM, M. CHANTEGREIL, Mme MONTEIL-MAYAUD, M. LACOUR-COULON

#### **ABSENT(S) EXCUSE(S) :**

M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. TALLET, M. SERRE, M. PIERRE NADAL, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. VADILLO, M. PERIER, Mme RENAUD

#### **POUVOIR(S) :**

M. COLBAC donne pouvoir à Mme SALOMON  
M. LE MAO donne pouvoir à M. LAGUIONIE  
M. LEGAY donne pouvoir à M. AUZOU  
Mme FAURE donne pouvoir à M. JAUBERTIE  
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER  
M. PERPEROT donne pouvoir à M. MARSAC  
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. GEORGIADIS  
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. AMELIN  
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. CAPIERRE  
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. CADET  
M. NARDOU donne pouvoir à M. DOBBELS  
M. ROLLAND donne pouvoir à M. CHANTEGREIL  
Mme DOAT donne pouvoir à Mme LABAILS  
Mme FAVARD donne pouvoir à Mme MARCHAND  
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. BOURGEOIS  
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM  
Mme MASSOUBRE-MAREILAUD donne pouvoir à M. CHANSARD  
Mme CHERBERO donne pouvoir à M. BARROUX

## RÉALISATION D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE À VOCATION INDUSTRIELLE

**Vu** le code général des collectivités territoriales.

**Considérant que** le 22 Septembre 2023, le conseil communautaire a validé le principe de la réalisation d'une opération immobilière sur la commune de Val de Louyre et Caudeau .

**Que** cette opération se fait en collaboration avec la Région Nouvelle Aquitaine qui accompagne financièrement l'agglomération du Grand Périgueux à hauteur de 4 millions d'€ dans le cadre d'intervention de soutien indirect des collectivités sur des portages immobiliers.

**Considérant que** cette opération de construction /extension de la FEDD appartenant au Groupe Agon Electronics est maintenant arrivée à son terme avec notamment la création d'un bâtiment de 2817m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Que** ce site fabrique des cartes électroniques pour des domaines comme l'aéronautique, le spatial, la défense, le train et emploiera à terme plus de 200 emplois. 50 emplois sont déjà à pourvoir.

**Considérant que** la compétence sur l'immobilier d'entreprise est dévolue aux intercommunalités, l'agglomération a décidé de réaliser l'acquisition de l'usine et de la mettre en location via un crédit bail assorti d'une promesse de vente à la FEDD afin que celle ci puisse s'engager dans des investissements en machines et rachète le bien à terme

**Que** l'immobilier concerné est le suivant :

- extension neuve de 2817m<sup>2</sup>
- Bâtiments existants de 1580m<sup>2</sup> et 1340m<sup>2</sup>
- des parkings à usage des visiteurs et du personnel

**Qu'**afin de diminuer le coût de location du crédit bail à la FEDD , la Région Nouvelle-Aquitaine a décidé de contribuer à l'opération en versant à l'agglomération une subvention de 4 millions d'€. Ce montant viendra donc en déduction du montant d'acquisition pour la réalisation du crédit bail, soit un investissement global pour l'agglomération de 4,2 millions d'€ et un loyer défini en fonction de ce montant.

**Considérant que** ces 2 opérations se feront de manière concomitante.

**Que** le montant des travaux de l'opération sur l'ensemble des lots s'élève à 8 200 000€ HT.

**Qu'**un avis des domaines a été réalisé sur les bâtiments à acquérir ainsi que le foncier dont les références cadastrales sont les suivantes :

-AH370,373,387,388,389,390,393,386,409,426,422,428,429,430,436,439,419,420,417, AV511, les lots de volume 1 et 2 de la parcelle AH 433, le lot de volume 2 des parcelles AH423 et AH435, les lots de volumes 1, 2, 3, 4 des parcelles AH425,AH432et AH440, les lots des volumes 2,4 et 6 des parcelles AH424,AH434 et AH438,le lot de volume 2 des parcelles AH418,AH421 et AH437 afin de connaître le montant d'acquisition, la fixation du loyer dans le cadre du crédit bail et le prix de vente lors de la levée de la promesse de vente.

**Qu'étant** ici précisé que la vente comporte des parcelles acquises de la FEDD et des volumes créés sur les parcelles destinées à des photovoltaïques (plan du géomètre ci-joint) dont la FEDD est en cours d'acquisition de la commune de VAL de LOUYRE et CAUDEAU.

**Considérant que** la valeur estimée par les domaines des parcelles acquises en pleine propriété en date du 27 Mai 2024 est de 6 300 000 € assorti d'une marge de 15 %, il est à noter que l'évaluateur a omis les 180 places de stationnements (objet de la volumétrie).

**Qu'un** avis des domaines complémentaire a donc été sollicité pour les biens acquis en volumétrie le 11 Septembre 2024.

**Qu'un** avis privé à été sollicité auprès d'un expert immobilier indépendant Jean-Pierre Marty, cet avis évalue l'ensemble à 8 430 000 € ;

**Qu'aussi** il est décidé d'acquérir puis de revendre le bien au montant de 8 200 000 € pour prendre en considération la valeur du foncier et des dépenses de travaux .

**Que** du fait de la subvention régionale de 4 million€, le montant résiduel de revente à AGON Electronics/FEDD du crédit bail sera donc de 4 200 000€ augmenté de tous les frais liés à l'opération ( frais d'actes notariés, remboursement de la fiscalité liée à l'obtention des autorisations d'urbanisme, coût des études diverses, frais financiers de l'emprunt, frais de gestion) sur une durée de 15 ans.

**Considérant que** concernant le crédit bail (cf document joint en annexe), les montants liés à l'investissement, au montant des loyers et frais notariés pourront faire l'objet d'un ajustement compte tenu des frais liés à la mise en place de l'opération. Sur cette base, le crédit bail immobilier à la société FEDD aura les caractéristiques suivantes :

**Qu'il** sera passé sur 15 ans pour un loyer de 94 400 HT par trimestre correspondant au remboursement du montant à financer de 4 200 000€, augmenté des frais financiers de l'emprunt réalisé auprès de la banque Postale d'un montant de 1 275 837 € additionné de la commission bancaire de 2940 €, des frais de gestion pour un montant de 42 000€, des frais d'avocat pour un montant de 25 000€ et des prêts taxes de vente et de crédit bail pour des montants de 31 000 et 85 000€.


**Que** pour réaliser cette opération l'agglomération va réaliser un emprunt de 4 200 000€ dont les conditions sont intégrées au crédit bail immobilier.

#### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :**

- Décide d'acquérir l'ensemble immobilier et fonciers et l'ensemble des parcelles telles que définies ci-avant pour un montant de 8 200 000 €
- De signer un crédit bail immobilier à la société FEDD sur 15 ans pour un loyer de 94 400 HT par trimestre correspondant au remboursement du montant à financer de 4 200 000€, augmenté des frais financiers de l'emprunt réalisé auprès de la banque Postale d'un montant de 1 275 837 € additionné de la commission bancaire de 2940€, des frais de gestion pour un montant de 42 000€, des frais d'avocat pour un montant de 25 000€ et des prêt taxe de vente et de crédit bail pour des montants de 31 000 et 85 000€.

- Dit que les montants du crédit bail liés à l'investissement, notariés pourront faire l'objet d'un ajustement compte tenu de l'opération
- d'autoriser le Président à signer l'ensemble des documents liés à cette acquisition et au crédit bail.
- De désigner Maître Medeiros pour représenter le Grand Perigueux et la rédaction de l'acte authentique relatif à l'acquisition et du crédit bail immobilier et de tous les autres documents nécessaires.

**Adoptée à l'unanimité.**

Délibération publiée le 30/09/2024	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 30/09/2024	Périgueux, le 30/09/2024
Le secrétaire de séance  Christian LECOMTE 	Le Président  Jacques AUZOU 