

DELIBERATION DDB2022_036

Date de convocation du Bureau communautaire délibérant du Grand Périgueux le 10 novembre 2022

Nombre de membres du bureau	
en exercice	54
Présents	38
Votants	43
Pouvoirs	5

LE 17 novembre 2022, LE BUREAU COMMUNAUTAIRE DÉLIBÉRANT DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

ÎLOT GÉMO : VENTE DU LOCAL JMT DE 534 M² À 340 000 € TTC À LA SCI KAIROS, ZAE PÉRI-OUEST, COMMUNE MARSAC SUR L'ISLE - POINT DELIBERANT

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, M. CAPIERRE, M. COUNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, M. LACOSTE, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PROTANO, Mme SALOMON, M. TALLET, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, M. DUCENE, Mme ROUX, M. RATIER, M. MARTY, M. JAUBERTIE, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. NOYER, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. CHANTEGREIL

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme BOUCAUD, Mme LABAILS, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. REYNET, M. MALLET, M. PERPEROT, M. SERRE, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. BOURGEOIS, Mme DOAT, M. MARSAC, M. VADILLO

POUVOIR(S) :

Mme CHABREYROU donne pouvoir à Mme KERGOAT
M. COLBAC donne pouvoir à Mme SALOMON
M. BIDAUD donne pouvoir à M. SUDREAU
M. CHANSARD donne pouvoir à M. JAUBERTIE
M. CADET donne pouvoir à M. ROLLAND

ÎLOT GÉMO : VENTE DU LOCAL JMT DE 534 M² À 340 000 € T OUEST, COMMUNE MARSAC SUR L'ISLE - POINT DELIBERANT

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu la délibération du 16 juillet 2020 par laquelle le conseil communautaire du 16 juillet 2020 par laquelle le conseil communautaire délègue au bureau un certain nombre de ses pouvoirs.

Considérant que le Grand Périgueux, conjointement avec les communes de Marsac sur l'Isle et Chancelade, porte le projet de redynamisation du parc d'activités « Péri-Ouest » de 100 ha avec un secteur d'intervention prioritaire identifié sous l'appellation « Îlot GémO ». L'îlot regroupe sur une emprise privée de 1,2 ha un ensemble bâti avec la présence d'enseignes nationales et indépendantes, sur 9 lots cadastrés.

Que la maîtrise foncière est l'enjeu principal de cet ensemble immobilier à requalifier. Aussi, pour répondre à cette urgence, le Grand Périgueux a dû agir rapidement pour acheter le local situé dans le périmètre de l'îlot GémO et de sa requalification, et ce avant la signature de la convention opérationnelle d'action foncière n° 24-19-37, intervenue le 20 novembre 2019.

Que suite à une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) du 21/07/2019 numéro IA 024 256 19 R0052, le Grand Périgueux a exercé son droit de préemption urbain après notification du 16/11/2019 pour acquérir à l'amiable auprès de la SCI COPINI la cellule commerciale, cadastrée AL 842 et 205p., située rue des commerces. Elle représente une surface de 1200,88 m² dont une surface bâtie de 534 m² et le parking en partie (AL 205p), avec une quotité attachée aux droits indivis de 59/1000.

Que le local a été vendu avec un bail commercial signé le 7 juin 2016 avec JMT, enseigne de vente d'aliments et accessoires pour animaux de compagnie (exploitée par la société SAS EVRO, bientôt SCI KAIROS en cours de constitution) qui occupe toujours le local.

Plan cellule commerciale louée à JMT AL 842- îlot GémO



Considérant que depuis juillet 2022, l'enseigne Chaussea du groupe commerciale adjacente dans le cadre d'une Convention d'Occupation propriétaire pour le compte du Grand Périgueux. VGM Holding a fait le 22 août 2022 une proposition d'achat non seulement de la cellule occupée par Chaussea mais aussi de la cellule louée par l'enseigne JMT. Celle-ci, en tant que locataire, bénéficiant d'un droit de droit de préférence en tant que locataire s'est positionnée le 29/09/2022 pour acheter la cellule commerciale via la société KAIROS en cours de constitution . Le prix de vente du local proposé est de 340 000 € TTC

Que le service des Domaines a rendu un avis le 5 juillet 2022 qui présente une valeur vénale du bien, occupé dans le cadre d'un bail commercial, de 370 000 € assorti d'une marge d'appréciation de 10 %. La valeur minimale de vente est portée à 333 000 € .

Plan cellules commerciales cadastrées AL 841 – AL 842 – Îlot Gémo



Bilan de l'opération immobilière

Considérant que le Grand Périgueux a pu enregistrer des recettes de loyers totalisant 111 685.436 € TTC, depuis 2020.

Dépenses	Montant TTC	Recettes	Montant TTC
Achat cellule	360 000,00 €	Vente cellule	340 000,00 €
Frais d'agence	20 000,00 €	Loyers	115 685,00 €
Frais d'actes notariés	4 461,00 €		
Charges de copropriété ASL SYCOPER + autres frais	3 351,00 €		
Frais financiers	2 620,00 €		
Dépenses travaux, réparations	7 215,00 €		
TOTAL DÉPENSES	397 647,00 €	TOTAL RECETTES	455 685,00 €

Qu'il est proposé de vendre la cellule commerciale à la SCI KAIROS

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE DÉLIBÉRANT , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide de vendre à la SCI KAIROS, locataire actuel de la cellule commerciale cadastrée AL 842 d'une surface de 534 m² sur l'îlot Géo, commune de Marsac sur l'Isle et bénéficiant de son droit de préférence, au prix de 340 000 € TTC
- Autorise le Président à signer l'ensemble des documents liés à cette vente.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 02/12/2022	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 02/12/2022	Périgueux, le 02/12/2022
	Le Président, Jacques AUZOU

Le Président,
Jacques AUZOU