

Comité Syndical du 18 juin 2019

Délibération n°35/2019

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF et le dix-huit juin à quatorze heures trente, les membres du Comité Syndical se sont réunis aux Ateliers Magelis suivant la convocation qui leur a été adressée par M. Le Président en application des articles L. 2121.9, L. 2121.10, L. 2121.12 et L. 5211-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Date de convocation : 4 juin 2019.

Membres présents : Messieurs François Bonneau, Didier Villat, Philippe Bouty, Xavier Bonnefont, Jean-François Dauré et William Jacquillard.

Mesdames Stéphanie Garcia, Jeanne Filloux, Annette Feuillade, Catherine Parent et Florence Pechevis.

Membres absents ou excusés : Messieurs François Nebout, Samuel Cazenave, Jacques Chabot, Jean-Hubert Lelièvre, Mathieu Hazouard et Daniel Sauvaitre.

Mesdames Martine Pinville, Elisabeth Lasbugues et Fabienne Godichaud.

Membre consultatif présent : Madame Anne Frangeul.

Membres consultatifs absents excusés : Messieurs Daniel Braud et Andreas Koch. Madame Cécile François.

Objet : Cession de biens du Syndicat Mixte du Pôle Image – Magelis à la SAS Immobilière Charente

Après avoir réuni ses fonds propres à hauteur d'environ 4.1 millions d'euros, la SAS IMMOBILIERE CHARENTE cherche aujourd'hui à constituer un patrimoine immobilier pour atteindre ses ambitions en répondant aux besoins immobiliers des entreprises de la Charente et de celles souhaitant s'implanter sur notre territoire. Par ailleurs, tout en accompagnant les politiques publiques en faveur du développement économique, cette société permettra aux collectivités et à la SAEML Territoire Charentes de vendre une partie de leurs actifs immobiliers afin de reconstituer des fonds propres.

Pour atteindre son objectif, la SAS a sollicité plusieurs partenaires pour acquérir leurs biens, soit la Ville d'Angoulême (commerces en centre-ville), la SAEML Territoires Charente (rue Vigier de la Pile, 1 rue Saint-Cybard ...), GrandAngoulême (pour SOLOCAL, AON et Village des Moline) ainsi que le Syndicat Mixte du Pôle Image Magelis.

Dans la logique où elle assurerait le portage immobilier d'entreprises et selon son plan d'investissement et de rentabilité, la SAS a ainsi proposé au Pôle Image d'acheter certains de ses biens.

Sollicité conformément aux dispositions du décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié, le service des Domaines a remis son avis en juin et juillet 2018 sur chacun des biens concernés :

AR PREFECTURE				
Adresse	Cadastre	Superficie cadastrale	016-251602595-20190618-DELIB35-DE	
			Surface utile en m ²	Date achat
49, avenue de Cognac	AH N°79	150 m ²	347,50	17/02/2003
51, avenue de Cognac	AH N°363	547 m ²	604,50	05/06/2003
97, rue de Bordeaux	BH N°32	325 m ²	300,00	02/02/2000
20, rue Coulomb	AT N°438/459	715 m ²	560,00	13/03/2006
11, avenue de Cognac	AH N°71	578 m ²	507,00	22/12/2015

Adresse	VNC des immobilisations	Avis des Domaines	Proposition SAS	Plus values	Moins values
49, avenue de Cognac	420 181,11	460 000	460 000	39 818,89	108 474,47
51, avenue de Cognac	1 098 474,47	990 000	990 000		
97, rue de Bordeaux	263 025,25	315 000	350 000	86 974,75	
20, rue Coulomb	804 677,22	820 000	880 000	75 322,78	
11, avenue de Cognac	630 181,57	710 000	710 000	79 818,43	
TOTAL	3 216 539,62	3 295 000	3 390 000	173 460,38	

Dans la mesure où ses immeubles sont aujourd'hui loués en totalité à des entreprises et à des associations liées à l'image, le Pôle Image a pu valoriser auprès de la SAS le montant. Le SMPI MAGELIS a ainsi pu proposer un prix de cession pour certains de ses biens supérieur à la valeur vénale affichée par le service des Domaines.

Cette vente d'actifs permettrait au Pôle Image de financer en partie ses projets d'investissement sur les quatre prochaines années.

Aussi, je vous propose de bien vouloir accepter la cession de ces cinq biens à la SAS IMMOBILIERE CHARENTE (ou clause de substitution), pour un montant de 3 390 000 € HT et hors frais de notaire.

La signature de l'acte authentique devra intervenir au maximum avant le 30 novembre 2019. En l'absence, la vente sera réputée caduque, et la présente délibération abrogée.

.....

Après en avoir délibéré, les membres du Comité Syndical, à l'unanimité (11 présents / 11 votants / 11 voix « pour ») :

- approuvent la cession, par le Syndicat Mixte du Pôle Image MAGELIS, à la SAS IMMOBILIERE CHARENTE (ou clause de substitution) :
 - du 49, avenue de Cognac à Angoulême (cadastré AH n° 79), pour la somme de 460 000 € HT et hors frais de notaire;
 - du 51, avenue de Cognac à Angoulême (cadastré AH n° 363), pour la somme de 990 000 € HT et hors frais de notaire;
 - du 97, rue de Bordeaux à Angoulême (cadastré BH n° 32), pour la somme de 350 000 € HT et hors frais de notaire;
 - du 20, rue Coulomb à Angoulême (cadastré AT n° 438 et n°459), pour la somme de 880 000 € HT et hors frais de notaire;
 - du 11, avenue de Cognac à Angoulême (cadastré AH n° 71), pour la somme de 710 000 € HT et hors frais de notaire;

soit un montant total de 3 390 000 € HT et hors frais de notaire ;

- autorisent monsieur le Président ou son représentant
- à engager les démarches administratives, juridiques, techniques et financières relatives à ces cessions ;
 - à signer l'/les acte(s) notarié(s) correspondant(s) ainsi que tous les documents nécessaires à la mise en place et en œuvre de cette/ces procédures, et toutes les pièces afférentes.

AR PREFECTURE

10-251602595-20190618-DELIB35-DE

Acte administratif rendu exécutoire
du fait de sa publication le 21 juin 2019
et de sa transmission au
représentant de l'Etat le 21 juin 2019
[Lois de décentralisation des 2 mars et 22 juillet 1982]

Angoulême, le 21 juin 2019

Signé: Le Président

François BONNEAU
Président du Pôle Image Magelis