

Comité Syndical du 19 juin 2020

Délibération n°23/2020

L'AN DEUX MILLE VINGT et le dix-neuf juin à quatorze heures trente, les membres du Comité Syndical se sont réunis dans l'hémicycle du Conseil Départemental de la Charente 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 : 8 juin 2020.

Membres présents : Messieurs François Bonneau, Samuel Cazenave, Didier Jobit, François Nebout, Jérôme Sourisseau, Pierre-Yves Briand, Philippe Bouty, Didier Villat et Xavier Bonnefont.
Mesdames Martine Pinville, Stéphanie Garcia, Fabienne Godichaud, Valérie Schermann et Annette Feuillade.

Membres absents ou excusés : Messieurs Jean-Hubert Lelièvre, Jean-François Dauré, Mathieu Hazouard, William Jacquillard et Daniel Sauvaitre.
Madame Jeanne Filloux.

Madame Jeanne Filloux donne son pouvoir à monsieur Philippe Bouty.

Membre consultatif présent : Madame Anne Frangeul.

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

Objet : Gestion immobilière – Vente des Studios Aredi à la SCI Duty ou représentée

Afin de renforcer son volet développement économique via l'accueil de tournages, le Syndicat Mixte du Pôle Image Magelis est devenu propriétaire le 30 juin 2011 d'un ensemble immobilier – bâti et non bâti – à usage industriel et de bureaux (communément appelé Studios d'Arédi) et d'un parking, situés respectivement aux 71/73 rue de l'Epineuil et rue de l'Epineuil à Saint Yrieix sur Charente. Anciennement cadastré BP n° 133, 57, 234, 225, 65, 302, 300, 298, 488, 428 et 367, ces biens avaient été acquis auprès de GrandAngoulême pour 1 000 000 €, plus frais d'acte.

Ce site recevait alors de nombreuses productions audiovisuelles de court ou de long métrage et des activités connexes à celles-ci. Le Syndicat Mixte a maintenu cette vocation avec la poursuite et la signature de baux commerciaux avec les sociétés TRANSPALUX – TRANSPASETS GRAND OUEST (dont le PDG est monsieur Didier DIAZ) et LOCA AUTO CINE.

Aujourd'hui, sur une superficie cadastrale de 19 151 m², TRANSPALUX – TRANSPASETS GRAND OUEST occupe 11 062.10 m² de bâtiments (locaux de bureaux, plateaux de tournage et hangars de stockage de matériels et de décors) et LOCA AUTO CINE 144 m², outre 6 200 m² partagés de cours intérieures à

usage de parking. Cependant, ni l'une, ni l'autre de ces entreprises, n'occupe le parking extérieur de 1 765 m² situé de l'autre côté de la voie publique.

Ainsi, depuis fin 2017, le groupe TRANSPALUX a manifesté le souhait de se porter acquéreur des espaces qu'il occupe, compte-tenu des politiques régionale et départementale d'aides aux tournages et du FFA, permettant une exploitation pérenne du site. Après une première offre d'achat à 780 000 € et contre-proposition du Pôle Image, la SCI DUTY (dont le gérant est M. DIAZ) a formulé par courrier du 11 mars 2020 une offre d'achat à 900 000 €.

La dernière évaluation datant de juin 2017, le Syndicat Mixte a sollicité la mission Domaine pour une réactualisation de son avis, conformément aux dispositions du décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié. Celui-ci affichait une valeur vénale de 970 000 € (hors parking extérieur de 1 765 m²) .

Cette cession permettrait au Pôle Image de confirmer sa politique de rationalisation immobilière par un recentrage géographique sur son cœur d'îlot. De plus, cette vente permettrait à la société TRANSPALUX -TRANSPASET de mener sa politique de développement économique en réhabilitant un bien – dont elle serait propriétaire – conformément à ses exigences, en bénéficiant éventuellement d'aides de l'Agglomération et/ou de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Le bâtiment sera repris en l'état, avec les baux en cours. Il est précisé que le site a été préalablement occupé par l'OMIA qui a causé une pollution de la nappe phréatique. Après engagement des mesures de dépollution par l'OMIA, et suivi des contrôles par Magelis, les derniers rapports affichaient une absence de pollution résiduelle. Le nouveau propriétaire devra s'engager à poursuivre ces vérifications périodiques.

Aussi, je vous propose de bien vouloir accepter la cession de ces biens (hors parking extérieur) à la SCI DUTY (ou clause de substitution), pour un montant de 900 000 € nets vendeur, plus frais d'acte.

.....
Après en avoir délibéré, les membres du Comité Syndical – à l'unanimité (14 présents – 15 votants – 15 voix « pour ») – :

- **approuvent la cession –par le Syndicat Mixte du Pôle Image Magelis à la SCI DUTY (ou clause de substitution) – des biens situés aux 71/73 rue de l'Épineuil à Saint Yrieix sur Charente, cadastrés BP n° 733 (après renumérotation), pour un montant de 900 000 € nets vendeur plus frais d'acte;**
- **autorisent monsieur le Président :**
 - **à engager les démarches administratives, juridiques, techniques et financières relatives à cette vente ;**
 - **à signer l'acte notarié correspondant ainsi que tous les documents nécessaires à la mise en place et en œuvre de cette procédure, et toutes les pièces afférentes.**

Acte administratif rendu exécutoire
du fait de sa publication le 23 juin 2020
et de sa transmission au
représentant de l'Etat le 23 juin 2020
(Lois de décentralisation des 2 mars et 22 juillet 1982)

Angoulême, le 23 juin 2020

Signé: Le Président

Le Président,
François BONNEAU

