

Votants : 79

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 22 septembre 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 28 septembre 2026

ATTRACTIVITÉ - BAIL À CONSTRUCTION INVERSÉ D'UN TERRAIN DE 5 800 M² ET D'UN BÂTIMENT DE 3 300 M² SUR LE PARC D'ACTIVITÉS MENDES FRANCE (NIORT) À LA SA BROSSERIE BRENET

Titulaires et suppléants présents :

Pascal ADAM, Yannick ALLIROL, Stéphanie ANTIGNY, Sylvie AUDUSSEAU, Henri-Pierre BABEAU, Jérôme BALOGÉ, Chloé BANLIER, Maxime BARATON, Fabrice BARREAULT, Sébastien BILLAUD, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Céline BONNET-DERISBOURG, Cédric BOUCHET, Yohann BOUILLON, Sophie BOUTRIT, Sophie BROSSARD, Alain CANTEAU, Anne-Sophie CATRIX, Simon CHARLES, Christelle CHASSAGNE, Dominique CHAUSSEY, Olivier D'ARAUJO, Romain DUPEYROU, Emmanuel EXPOSITO, Mickaël FOSSOUL, Annie-Laurence FOUREL, Daniel GUIGNARD, Christophe GUINOT, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Yann JEZEQUEL, Alain LECOMTE, Gérard LEFEVRE, Philippe LEYSSENE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Bastien MARCHIVE, Elmano MARTINS, Jean-Claude MASSIAS, Sébastien MATHIEU, Loïc MICHAUD, Lucy MOREAU, Christine MOSCHENI, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Gilles NORMAND, Frédéric NOURRIGEON, Michel PAILLEY, Sandrine PFLIER, Katia PONCELET, Corinne RIVET BONNEAU, Nicolas ROBIN, Patricia ROCHER, Karine ROQUIER, Véronique ROUILLE-SURAU, Catherine ROUSSILLON, Christophe RUAAULT, Maximilien SAINT-CAST, Jean-François SALANON, Julie SIAUDEAU, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Philippe TERRASSIN, Victor TURPAUD-FIZZALA, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Judith VIEILLE, Nathalie VINATIER, Valérie VOLLAND.

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Yamina BOUDAHMANI pouvoir à Thibault HEBRARD, Baptiste PEYRAUD pouvoir à Yann JEZEQUEL, Olivier POIRAUD pouvoir à Lucy MOREAU, Florence VILLES pouvoir à François GUYON, Lydia ZANATTA pouvoir à Aurore NADAL.

Titulaire absent suppléé :

Richard PAILLOUX par Simon CHARLES.

Titulaires absents excusés :

Annick BAMBERGER, Yasmine PELLETIER-GUILBARD, Guillaume RIOU.

Président de séance : Jérôme BALOGÉ

Secrétaire de séance : Catherine ROUSSILLON

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 28 SEPTEMBRE 2026

ATTRACTIVITÉ - BAIL À CONSTRUCTION INVERSÉ D'UN TERRAIN DE 5 800 M² ET D'UN BÂTIMENT DE 3 300 M² SUR LE PARC D'ACTIVITÉS MENDÈS FRANCE (NIORT) À LA SA BROSSERIE BRENET

Monsieur **Gérard LEFEVRE**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu le Code de la construction et de l'habitation ;

Vu le Code civil et notamment les dispositions relatives au bail à construction inversé ;

Vu la lettre d'intention de Monsieur Simon LORILLIERE, Président de la S.A. Brosserie Brenet, en date du 30 juin 2026 ;

Vu l'avis d'estimation de France Domaine ;

La société, créée à Niort en 1898, est Labellisée Entreprise du Patrimoine Vivant (EPV), Coq Vert (BPI), Coq Bleu (BPI), I Love Poitou (département 79 et 86), certifiée PHB (brosse d'hygiène professionnelle). Elle est un fournisseur essentiel de brosses sur mesure pour le nucléaire, la défense et l'industrie agroalimentaire.

L'entreprise a atteint les limites de son bâtiment actuel malgré des réorganisations. Elle loue un site annexe pour stocker des machines entraînant des contraintes logistiques et des coûts. Il lui est impossible d'accueillir de nouvelles machines, optimiser les coûts d'achats de matière première et de moderniser les outils de production. L'entreprise fait face à un enjeu énergétique et environnemental, car ses locaux sont mal isolés, la puissance électrique n'est pas adaptée et les travaux sur le site actuel ne sont pas viables économiquement.

En plus de ces enjeux, le projet de transfert d'activité vise à étendre l'offre de brosses et services associés, en réponse aux demandes les plus pointues et innovantes du marché national et international, par le renforcement des processus de fabrication et des savoir-faire.

Il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Niortais signe avec la SA BROSSERIE BRENET, un bail à construction à l'envers d'une durée de 20 ans portant sur un bâtiment de 3 300 m², implanté sur un terrain de 5 800 m², une partie de l'ancien site CARTOREL, situé sur le Parc d'Activités "Mendes France " (NIORT), dans les conditions précisées ci-après :

Locataire :

SA BROSSERIE BRENET

Domiciliée 45 RUE DES ORS 79000 SOUCHE

Représentée par son Président, Monsieur Simon LORILLIERE

Désignation du bien :

Terrain et bâti, tels que figurant au plan annexé, constitué de la parcelle HW n°138 pour partie et HW n°136 pour partie, situé sur le Parc d'Activités Mendès France à Niort.

- 3 300 m² terrain sous bâti : valorisé à 23 €/m² ;
- 2 500 m² terrain non bâti : valorisé à 80 €/m².

Destination du bien :

Réhabilitation d'une friche en bâtiment de production accueillant 20 salariés. Cette construction est destinée au transfert de l'entreprise BROSSERIE BRENET, déjà implantée sur la Communauté d'Agglomération du Niortais (Niort).

Projet de construction :

Pour la conception de son projet, les services de la Communauté d'Agglomération du Niortais accompagnent le demandeur en amont du dépôt de sa demande de Permis de Construire, avec une attention particulière sur la qualité architecturale du bâtiment et son insertion paysagère.

Modalités de la location :

- 148 500 € HT correspondant à la valeur estimée du bâti existant servant de base de loyer (soit 7 425 € par an sur 20 ans)
 - 3 300 m² bâti : valorisé à 45 €/m² ;
- 275 900 € HT : correspondant au prix d'achat du terrain au terme du bail (soit 13 795 € par an sur 20 ans de loyer complémentaire)
 - 3 300 m² terrain sous bâti : valorisé à 23 €/m² ;
 - 2 500 m² terrain non bâti : valorisé à 80 €/m².

La collectivité propose donc l'échéancier suivant sur 20 ans

- Un loyer annuel de 7 425 € HT ;
- Un loyer annuel complémentaire de 13 795 euros.

Soit un loyer annuel de 21 220 € HT et hors charges

Il y a lieu d'y ajouter, au titre des charges annuelles afférentes à la partie du site objet de l'opération, la somme annuelle de 22 000 €, soit un loyer total de base de charges comprises de 43 220 € HT.

Ce loyer sera révisable par période triennale sur la base de la variation de l'indice du coût de la construction, conformément à l'article L.251-5 du code de la construction et de l'habitation.

Les frais liés à la rédaction et à l'enregistrement des actes notariés, les frais de raccordement aux réseaux et la réalisation des accès seront à la charge de l'acquéreur.

Modalités de gestion pendant la durée du bail :

Pendant toute la durée du bail (20 ans) :

- La gestion, l'entretien courant et l'exploitation du bien sont assurés par le preneur,
- Le preneur s'engage à maintenir le bien en bon état d'entretien et de fonctionnement,
- Toute modification substantielle du bien devra faire l'objet d'un accord préalable de la collectivité,
- Le bien devra être utilisé conformément à sa destination initiale, sauf accord exprès de la collectivité,
- Un suivi annuel pourra être organisé (rapport d'activité, état du bien, conditions d'exploitation).

Modalités de remise et de cession à l'issue du bail :

À l'expiration du bail, soit au terme des 20 ans :

- Le bien, incluant les constructions et aménagements réalisés, sera remis à la collectivité **en bon état d'entretien**, sauf usure normale,
- La remise s'effectuera **sans indemnité**, sauf stipulation contraire prévue au contrat,
- Un état des lieux contradictoire sera réalisé en amont de la restitution,
- La collectivité pourra :
 - soit intégrer le bien dans son patrimoine et en assurer directement la gestion,
 - soit décider de sa cession à un tiers, dans le respect des règles en vigueur,
 - soit conclure un nouveau contrat d'occupation ou d'exploitation.

En cas de cession :

- La valeur du bien pourra être déterminée sur la base d'une expertise,
- Le preneur sortant pourra bénéficier, le cas échéant, d'un droit de priorité ou de conditions préférentielles, si prévu contractuellement.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Loue le terrain de 5 800 m² environ avec le bâti existant, situé sur le Parc d'Activités Mendès France à Niort, selon les modalités précisées ci-dessus ;
- Conditionne cette location à la signature d'une promesse de bail (assortie de conditions suspensives d'obtention du permis de construire et des financements nécessaires), qui devra impérativement intervenir dans un délai de 6 mois maximum à compter de la présente délibération ;
- Rappelle que l'acquéreur devra respecter les dispositions du PLUi-D, et en particulier les différents délais d'exécution qui devront être repris et insérés dans l'acte lui-même
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer les actes authentiques intervenir qui seront dressés par le notaire désigné pour la transaction.

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 79

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Catherine ROUSSILLON

Gérard LEFEVRE

Secrétaire de séance

Vice-Président Délégué

Mention des voies et délais de recours :

« Un recours contentieux peut être déposé devant le Tribunal administratif de Poitiers sis 15 rue de Blossac 86000 POITIERS, dans les deux mois à compter de la date de publication de la présente délibération.

Ce recours contentieux peut être déposé par courrier ou directement auprès de l'accueil du tribunal ; il peut être également saisi par l'application « Télérecours citoyen » accessible sur le site www.telerecours.fr ».