

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 26 NOVEMBRE 2021

Numéro	03
Objet	Cession de terrain dans le parc du grand Troyes à la société « AÏNO GRAND TROYES »
Rapporteur	Thierry BLASCO

Date de convocation et d'affichage : 19 novembre 2021

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 13h00.

Nombre de membres

- En exercice : 32
- Présents : 21
- Votants : 21

Étaient présents : BAROIN François, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, CHAMPAGNE Bernard, CHOMAT Christophe, DUCHENE Annie, DELAITRE Guy, DUQUESNOY Olivier, DUSACQ Maxime, GARNERIN David, GIRARDIN Olivier, GUNDALL Philippe, JOLLIOT Marie-France, LANDREAT Pascal, LEPRINCE Didier, MAGLOIRE Amaud, MANDELLI François, MENNETRIER Nicolas, RESLINSKI Jean-François, ROBLET Bernard, VIART Jean-Michel.

Excusés : ABEL Jean-Pierre, BAGATTIN Mélanie, CHEVALIER Bertrand, FARINE Bruno, GANTELET Bruno, GONCALVES José, HIRTZIG Jack, LEDOUBLE Catherine, OUADAH Karima, RAGUIN Jacky, SEBEYRAN Marc.

Nombre de votants	Non-participation	Suffrages exprimés		
		Pour	Contre	Abstention
21		21		

Le rapport est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés.

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 26 NOVEMBRE 2021**CESSION DE TERRAIN DANS LE PARC DU GRAND TROYES
A LA SOCIETE AÏNO GRAND TROYES**Annexes :

- Plans (annexe 1)
- Avis France Domaine (annexe 2)

Exposé

Le promoteur AÏNO Grand Troyes, filiale de AÏNOWA implanté à Paris, a fait part de son intérêt à Troyes Champagne Métropole en 2018 pour investir dans le Parc du Grand Troyes en vue de construire des bâtiments pour louer ou vendre.

Suivant décision du bureau communautaire du 5 octobre 2018, il a été décidé d'accepter la cession d'une emprise foncière de 1 398 m² située sur le mail central ainsi qu'un pacte de préférence suivi d'une promesse pour une emprise complémentaire de 1 385 m² pour une durée de 18 mois.

La cession de la première emprise foncière a été régularisée le 29 novembre 2019. Une construction a été réalisée pour y accueillir le siège social d'une activité de textile technique. La cession de l'emprise complémentaire en mitoyenneté n'a pu se réaliser. AÏNO Grand Troyes, ayant renoncé à son projet, s'est acquitté en conséquence de l'indemnité d'immobilisation arrêtée forfaitairement à 6 648 € comme prévue dans la promesse.

En outre, le promoteur AÏNO Grand Troyes sollicite désormais Troyes Champagne Métropole pour un projet qui porterait sur une emprise 24 297 m² située à l'angle de l'avenue de l'Europe et de la Route Départementale 660 en vue de construire des bâtiments tertiaires, de 500 m² à 800 m², sur deux niveaux. Ce projet s'inscrivant en deux phases, deux promesses de vente seraient régularisées concomitamment.

La première, dont le délai de réalisation serait de 18 mois, porterait sur 11 197 m² et serait consentie sous conditions suspensives d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et l'obtention du financement du terrain et des constructions projetées. Les conditions seraient levées respectivement au plus tard 6 mois (pour le permis de construire) et 14 mois (pour le financement) après la signature de la promesse de vente. Une indemnité d'immobilisation de 10% du prix de vente HT du terrain serait versée à la signature.

Ce taux de 10% est retenu considérant l'emplacement privilégié des terrains situés en vitrine à l'entrée du Parc du Grand Troyes.

La seconde, dont le délai de réalisation serait de 36 mois, porterait sur une emprise de 13 100 m². Cette dernière serait actée par la signature d'une promesse de vente qui serait consentie sous conditions suspensives d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et de l'obtention du financement du terrain et des nouvelles constructions projetées. Les conditions seraient levées respectivement au plus tard 30 mois et 36 mois après la signature de la promesse de vente.

Une indemnité d'immobilisation de 5% du prix de vente HT du terrain serait versée à la signature.

Ces indemnités seraient versées en considération du temps de la promesse et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour Troyes Champagne Métropole en cas de non-réalisation des opérations projetées. Elles resteraient acquises à Troyes Champagne Métropole en cas de non-réalisation et représenteraient un acompte sur le prix à payer à l'inverse.

Le prix de cession est de 25 € HT conformément à l'avis de France Domaine rendu le 19 mai 2021.

L'emprise de la première phase à prendre dans les parcelles cadastrées ZI, 151, 137, et 106 est en cours de division par un géomètre-expert. Celle de la seconde, située à l'ouest de la première, est en cours de définition.

Décision

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER les cessions des emprises foncières telles que ci-dessus définies au profit de la société AÏNO Grand Troyes moyennant un prix de 25 € HT le m², soit pour la première phase et une emprise de 11 197 m² un prix de 279.925 € HT, une TVA de 55 985 € et un prix global de 335 910 € TTC, soit pour la seconde tranche et une emprise de 13 100 m² un prix de 327 500 € HT, une TVA de 65 500 € et un prix global de 393 000 € TTC**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à signer les promesses de vente et les actes définitifs de ces ventes, au bénéfice de la Société AÏNO Grand Troyes ou toute personne physique ou morale substituée agissant en son nom et pour son compte, ainsi que tout document relatif à la réalisation de ce dossier.**