

SEANCE DU
26 AVRIL 2023

Nombre de conseillers en exercice :
71

Nombre de conseillers présents :
55

Date de convocation :
20 avril 2023

Date d'affichage :
27 avril 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS, le 26 avril à dix-huit heures trente le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, Salle de l'Alto - 71200 LE CREUSOT, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

ETAIENT PRESENTS :

M. Jean-François JAUNET - Mme Isabelle LOUIS - M. Jérémy PINTO - Mme Monique LODDO - M. Guy SOUVIGNY - M. Philippe PIGEAU - Mme Montserrat REYES - M. Georges LACOUR - M. Jean-Claude LAGRANGE - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Cyril GOMET - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Daniel MEUNIER

VICE-PRESIDENTS

OBJET :
TORCY - Zone CORIOLIS - Rue Évariste Galois - Vente d'un terrain pour implantation d'un immeuble à vocation tertiaire ou mixte

Mme Viviane PERRIN - Mme Alexandra MEUNIER - M. Noël VALETTE - M. Michel CHARDEAU - M. Alain BALLOT - M. Charles LANDRE - M. Jean-Paul BAUDIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Denis BEAUDOT - M. Jean GIRARDON - M. Denis CHRISTOPHE - Mme Laëtitia MARTINEZ - Mme Stéphanie MICHELOT-LUQUET - M. Gérard DURAND - M. Felix MORENO - M. Lionel DUPARAY - M. Philippe PRIET - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Yohann CASSIER - M. Gilbert COULON - M. Marc MAILLIOT - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Jean PISSELOUP - M. Marc REPY - M. Jean-Paul LUARD - M. Laurent SELVEZ - M. Roger BURTIN - M. Bernard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Christophe DUMONT - M. Daniel DAUMAS - M. Armando DE ABREU - M. Bernard FREDON - Mme Chantal LEBEAU - M. Didier LAUBERAT - Mme Barbara SARANDAO - Mme Gilda SARANDAO - M. Abdoukader ATTEYE - Mme Paulette MATRAY - M. Gérard GRONFIER - Mme Salima BELHADJ-TAHAR

CONSEILLERS

Nombre de Conseillers ayant pris part au vote : 69

Nombre de Conseillers ayant voté pour : 69

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir :** 14
- **n'ayant pas donné pouvoir :** 2

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. Sébastien CIRON
M. Frédéric MARASCIA
M. CHAVOT (pouvoir à M. Michel CHARDEAU)
Mme BLONDEAU (pouvoir à M. Bernard DURAND)
Mme FRIZOT (pouvoir à M. Roger BURTIN)
Mme JARROT (pouvoir à Mme Christelle ROUX-AMRANE)
Mme MATHOS (pouvoir à M. Guy SOUVIGNY)
Mme GIRARD-LELEU (pouvoir à Mme Monique LODDO)
Mme GHULAM NABI (pouvoir à M. Lionel DUPARAY)
M. TRAMOY (pouvoir à M. Gérard GRONFIER)
M. BUISSON (pouvoir à M. Jean-Paul LUARD)
M. SALCE (pouvoir à M. Bernard FREDON)
M. COMMEAU (pouvoir à Mme Isabelle LOUIS)
M. GRAND (pouvoir à M. Jean-Marc FRIZOT)
Mme LEMOINE (pouvoir à M. Jean-François JAUNET)
M. GANE (pouvoir à Mme Montserrat REYES)

SECRETAIRE DE SEANCE :

Mme Jeanne-Danièle PICARD



Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.3211-14 relatif à la cession, à titre onéreux, par les établissements publics de biens immobiliers relevant de leur domaine privé,

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat,

Le rapporteur expose :

« La Communauté Urbaine est propriétaire de parcelles relevant de son domaine privé, sur la zone d'activités CORIOLIS, sur la commune de TORCY. Ces parcelles sont destinées à la commercialisation.

Pour favoriser et faciliter les implantations à vocation économique, la Communauté Urbaine prend à sa charge la viabilisation des terrains à vendre, avec amenée des réseaux en limite de parcelles, sur le domaine public.

La société IDE Promotion (pour Immobilier D'Entreprise), basée à Dommartin (69), créée en 2010 par Pierrick Pouillon et Pierre-Yves Bramon et spécialisée dans la conception, le montage financier et le pilotage technique des opérations immobilières tertiaires, industrielles et mixtes, a manifesté son intérêt pour les parcelles cadastrées section AO n°164, 176 et 179, d'une superficie globale de 3 942 m², situées rue Evariste Galois, et a sollicité leur acquisition.

Le projet présenté consiste en la construction d'un immeuble à vocation tertiaire ou mixte, d'environ 1 857 m² de surface de plancher, en R+2, accompagné de 80 stationnements pour véhicules légers et muni de toitures photovoltaïques générant 71 KWc (soit la conso annuelle estimée de 28 individus).

Nommé MODULO, cet immeuble a été conçu selon 4 principes : divisibilité, mixité, certification et énergie. Ainsi, il repose sur :

- la découpe de lots pour l'accueil d'entreprises de tailles variées ; la modularité des surfaces proposées allant de 100 à 1800m² ;
- la configuration du rez-de-chaussée en bureaux, en laboratoire ou en surface de formation/enseignement, avec une hauteur de 4m05 permettant des utilisations multiples et l'intégration des contraintes techniques liées à ces activités ;
- l'ambition d'une certification HQE Bâtiment, selon le nouveau référentiel lancé par CERTIVEA en juin 2022, doublée d'une labellisation BBCA (Bâtiment Bas Carbone), pour accompagner les utilisateurs dans leurs démarches de certification ISO 14001 ;
- une puissance électrique permettant le fonctionnement d'éventuels équipements techniques en rez-de-chaussée et une toiture équipée d'une centrale photovoltaïque dédiée à l'autoconsommation des équipements collectifs (ascenseur, charges véhicules, éclairage des communs...).

Le programme prévoit par ailleurs aux abords des prises de charges pour véhicules électriques, du stationnement vélos sous abri photovoltaïque, un éclairage des circulations piétonnes à détection de présence, des espaces paysagers soignés avec arbres de hautes tiges, la gestion des zones à ombrager et des espaces de convivialité partagés.

En tenant compte des aménagements et investissement à réaliser par la collectivité et de l'emplacement privilégié en face de la gare T.G.V., il a été proposé et accepté un prix de vente de 35,00 € H.T. le mètre carré, TVA sur marge en sus de 23 451,52 €, soit un montant global de vente de 161 421,52 € TTC.

IDE Promotion prévoit la création d'une Société civile immobilière de construction-vente pour finaliser l'acquisition du foncier et conditionne celle-ci à une pré-commercialisation d'un minimum de 60 % des surfaces de l'opération.

Il est maintenant demandé au Conseil de Communauté d'approuver cette vente et d'autoriser Monsieur le Président à signer le compromis de vente et l'acte authentique à intervenir.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- de vendre à la Société par actions simplifiée ALU-INVEST, sous la direction générale d'IDE Promotion représentée par Monsieur Pierrick POUILLON, dont le siège social est à DOMMARTIN (69380), 1305 route de Lozanne ZA des Grandes Terres, enregistrée au Registre du Commerce de LYON sous le n°824 522 379, les parcelles de terrain cadastrées section AO n°164, 176 et 179 sur la commune de TORCY, d'une superficie globale de 3 942 m² ;
- de fixer le prix de cette vente à la somme de 35,00 € H.T. le mètre carré, TVA sur marge en sus de 23 451,52 €, soit un montant global de vente de 161 421,52 € TTC ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou l'élue ayant reçu délégation de signature, à signer l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes pièces afférentes à l'acte, en l'étude de Maître ANDRIEU, notaire à LE CREUSOT, étant précisé que tous les frais d'acte et les taxes seront à la charge de l'acquéreur ;
- d'inscrire la recette correspondante sur le budget 2023 sur la ligne correspondante.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 27 avril 2023
et publié, affiché ou notifié le 27 avril 2023

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE PRESIDENT,

LE PRESIDENT,

David MARTI

David MARTI





Partenaire de vos mutations

MODULO CORIOLIS

Rue Evariste Galois - 71210 TORCY



22/11/2022

Présentation	Ide Promotion # 4
Le projet	Contexte # 6 Programme # 7 Démarche environnementale # 8 Prestations # 9 Etude de faisabilité # 11 Divisibilités possibles # 14 Façades # 17 Insertions et perspectives # 18 Time for the planet # 28
Données financières	Prix de sortie / Loyers # 30
Planning	# 32
Coordonnées	# 33

SOMMAIRE

PRESENTATION

Ide Promotion



PROMOTEUR INVESTISSEUR



Basée à Dommartin (69), Ide Promotion (pour Immobilier d'Entreprise) est une société créée en 2010 par Pierrick Pouillon et Pierre-Yves Bramon.

Notre équipe de 6 personnes offre une solide expérience dans la conception, le montage financier et le pilotage technique des opérations immobilières tertiaires, industrielles et mixtes.

Les exigences et les besoins spécifiques des Utilisateurs ont façonné les valeurs d'adaptabilité, de transparence et d'efficacité que partagent tous les membres de l'équipe Ide Promotion.



À ce jour, Ide Promotion a réalisé 110 000 m² de parcs tertiaires, mixtes, d'activité et locaux industriels.

25 000 m² sont en cours de développement.

LE PROJET

L'Espace Coriolis
Programme
Démarche environnementale
Prestations
Etude de faisabilité
Divisibilités possibles
Insertions et perspectives
Time for the Planet



L'Espace Coriolis

Au cœur d'une communauté urbaine comptant près de 100 000 habitants, l'Espace Coriolis se développe autour de la gare TGV Creusot Montceau, sur la ligne Lille Paris Lyon Marseille.

Ce site accueille des entreprises des secteurs de l'industrie (production et assemblage, services à l'industrie...) et du tertiaire (formation, bureaux d'étude et d'ingénierie, SSII...).

Espace Coriolis en chiffres :

- 90 ha
- 35 entreprises
- 650 salariés

Offres et services :

- Gare TGV
- Transports urbains
- Très Haut Débit Professionnel et 5G
- Restauration et hôtellerie

Sociétés et entités présentes sur la Communauté Urbaine Creusot Montceau :

Alstom, ArcelorMittal, Framatome, Assystem, Baker Hughes, Safran, Université de Bourgogne, Mecateamcluster, Lidl, Capron podologie, Covage, Westfalen...



PROGRAMME

Immeuble tertiaire ou mixte

MODULO CORIOLIS

MODULO s'adresse aux activités tertiaires mais pas uniquement. Notre opération est pensée pour accueillir une grande variété d'usages sur un large éventail de surfaces.

Les préceptes de MODULO :

DIVISIBILITE : nous avons pensé une découpe des lots pour l'accueil d'entreprises de tailles variées.

Cette modularité des surfaces proposées allant de 100 à 1800 m² a donné son nom à l'immeuble : MODULO !

MIXITE : le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être configuré en

bureaux, en laboratoire ou en surface de formation / enseignement ; sa hauteur de 4m05 permet des utilisations multiples et l'intégration des contraintes techniques liées à ces activités.

CERTIFICATION : Outre la **RE 2020** à laquelle cette opération sera soumise, MODULO vise la certification **HQE Bâtiment** selon le nouveau référentiel lancé par CERTIVEA en juin 2022 doublée d'une labellisation **BBCA** (Bâtiment Bas Carbone).

Cette certification accompagne les Utilisateurs dans leurs démarches de **certification ISO 14001**.

ENERGIE : l'immeuble dispose d'une puissance électrique permettant le fonctionnement d'éventuels équipements techniques en rez-de-chaussée.

La toiture sera équipée d'une centrale photovoltaïque dédiée à l'autoconsommation des équipements collectifs (ascenseur, charges véhicules, éclairage des communs...).



L'opération vise une certification **HQE Bâtiment** selon le nouveau référentiel lancé par **CERTIVEA** en juin 2022.

Ce référentiel décrit une approche globale autour de 15 thèmes complémentaires:

- Qualité de l'air intérieur
- Qualité de l'eau
- Ondes électromagnétiques
- Confort hygrothermique
- Confort acoustique
- Confort visuel
- Transport
- Energie
- Eau
- Déchets
- Carbone
- Adaptation au changement climatique
- Adaptabilité
- Chantier
- Gouvernance



Cette certification sera doublée d'une labellisation **BBCA** tertiaire qui attestera de la faible empreinte carbone durant la phase conception, construction, exploitation et démolition.

L'évaluation des émissions de gaz à effet de serre se fera sur les 4 points suivants :

- Dans les phases de construction, entretien, renouvellement et fin de vie,
- Dans la phase d'exploitation (consommations d'énergies faiblement carbonées),
- Par le stockage de carbone (utilisation de matériaux biosourcés),
- Par l'économie circulaire (réemploi de produits, potentiel d'adaptation, déconstruction sélective...)

Notamment pour accompagner les Utilisateurs dans leurs démarches de **certification ISO 14001...**



Nous serons accompagnés dans cette démarche par le bureau d'étude SEQUOIA INGENIERIE.



MODE CONSTRUCTIF

- Terrassement par déblai/remblai
- Plateforme en matériaux recyclés
- Fondations – Massifs béton isolés – Longrine périphérique
- Structure – Charpente bois - planchers collaborants
- Enveloppe extérieure – Bardage double peau et panneaux sandwich – Isolation laine de bois épaisseur selon RE2020
Couverture bac acier et complexe multicouche – Isolation laine de bois épaisseur selon RE2020 et étanchéité élastomère.
- Menuiseries extérieures aluminium oscilo-battantes
- Façades Est, Sud et Ouest équipées de brise-soleil orientables
- Vitrages - Performance thermique et mécanique RDC : 44,2 / 16 argon / 4 (UG = 1,1) - Etages : 6 / 16 argon / 4 (UG = 1,1)

AMENAGEMENTS EXTERIEURS :

- Stationnements VL en concassé, circulation en enrobés
- Prises de charges pour véhicules électriques
- Stationnement vélos sous abri photovoltaïque
- Eclairages des circulations piétonnes à détection de présence
- Espaces paysagés soignés, arbres de hautes tiges, gestion des zones à ombrager - Coefficient de pleine terre : 26 %
- Espaces de convivialité partagés -
- Site clos, accès sécurisé
- Signalétique, totem, cheminements piétons

EQUIPEMENTS TECHNIQUES :

- Production chaud froid par pompes à chaleur haute performance AIR/AIR - COP 4,8
- Distribution par unités gainables ou cassettes en faux-plafond
- Pilotage par zone
- Ventilation simple flux – renouvellement d'air selon réglementation
- Eclairage artificiel LED à haute efficacité à détecteur de présence en circulation et espaces sanitaires et à commande gradable asservie à un contrôle crépusculaire pour les espaces de travail
- Distribution électrique des postes de travail par goulottes techniques périphériques – hors courants faibles.
- Installation photovoltaïque en toiture (Autoconsommation)
- Ascenseur 4 personnes – Accès PMR
- Interphonie et contrôle d'accès

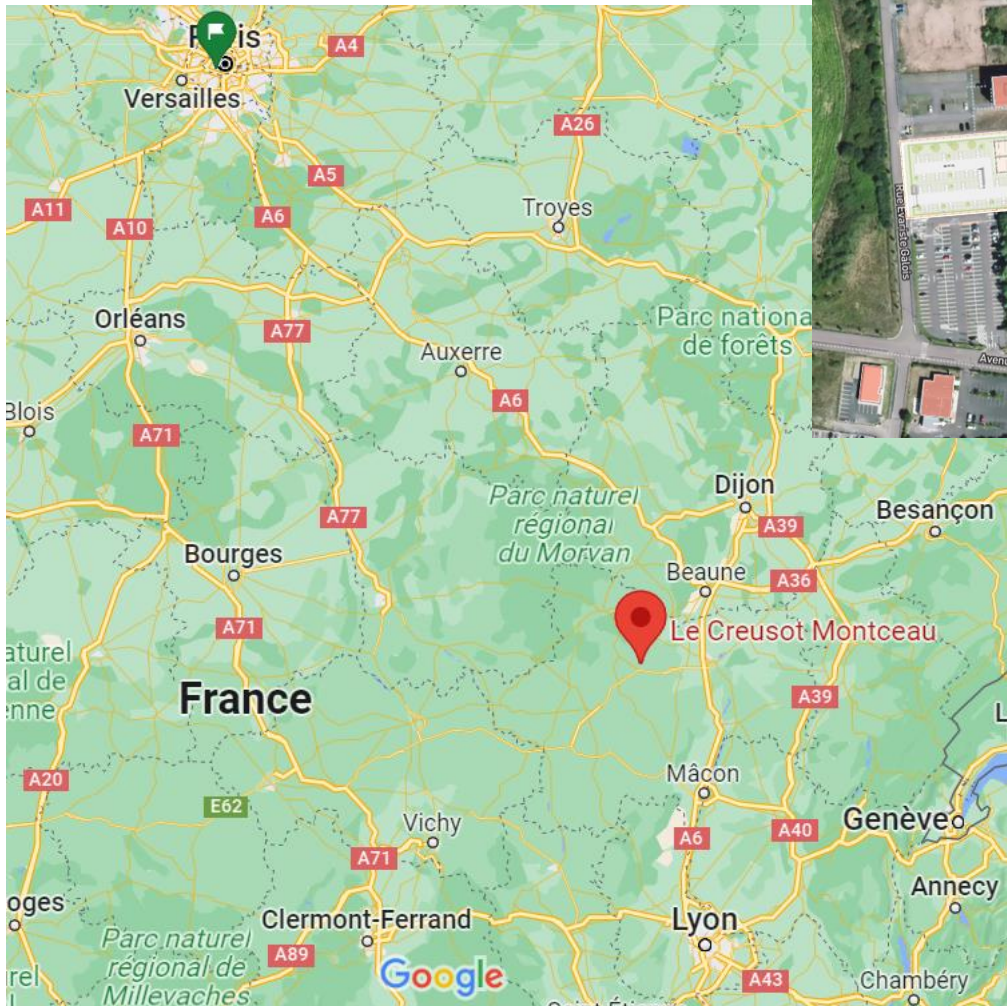
PRESTATIONS BUREAUX (R+1 et R+2) :

- *Sols* - souples en dalles INTERFACE OUTPUT LINES – 70 % de matériaux recyclés – Qualité de l'air intérieur A+ résistance U3 P3 Affaiblissement acoustique 0,15 dB
- *Murs* – Complexe Placostyl – Doublages laine de bois - Peinture classe B ECO LABEL
- *Plafonds* – Dalles suspendues laine de roche 22mm – Absorption acoustique : $\alpha_w = 1.00$ – Comprenant au minimum 23% de matériaux recyclés
- *Sanitaires* – 1 bloc double (dont un PMR) par lot
- *Eclairage naturel* – Tous les postes de travail sont en premier jour
- *Livraison des lots hors cloisons de distribution et courants faibles*

PRESTATIONS RDC :

- Surfaces livrées plafonds et sols bruts,
- *Murs* – Complexe Placostyl – Doublages laine de bois - peinture en attente
- *Hauteur* de 4m05 libre sous retombées de poutres
- *Dallage* brut lissé, finition pour sol collé ou résine - Charge admissible 1t/m²
- 2 accès doubles-portes
- *Electricité* - tarif jaune pour prise en charge équipements techniques dédiés.

L'opération dans l'Espace Coriolis



MODULO dispose d'un **emplacement exceptionnel** :

- Gare SNCF TGV à 100 m :
=> Paris à 1h20
=> Lyon à 40 minutes



- Accès routiers :
=> RCEA à 2km : Chalon-sur-Saône / Mâcon vers Paris et Clermont-Ferrand
=> Lyon à 1h30
=> Chalon-sur-Saône à 30 minutes
=> Dijon à 1h

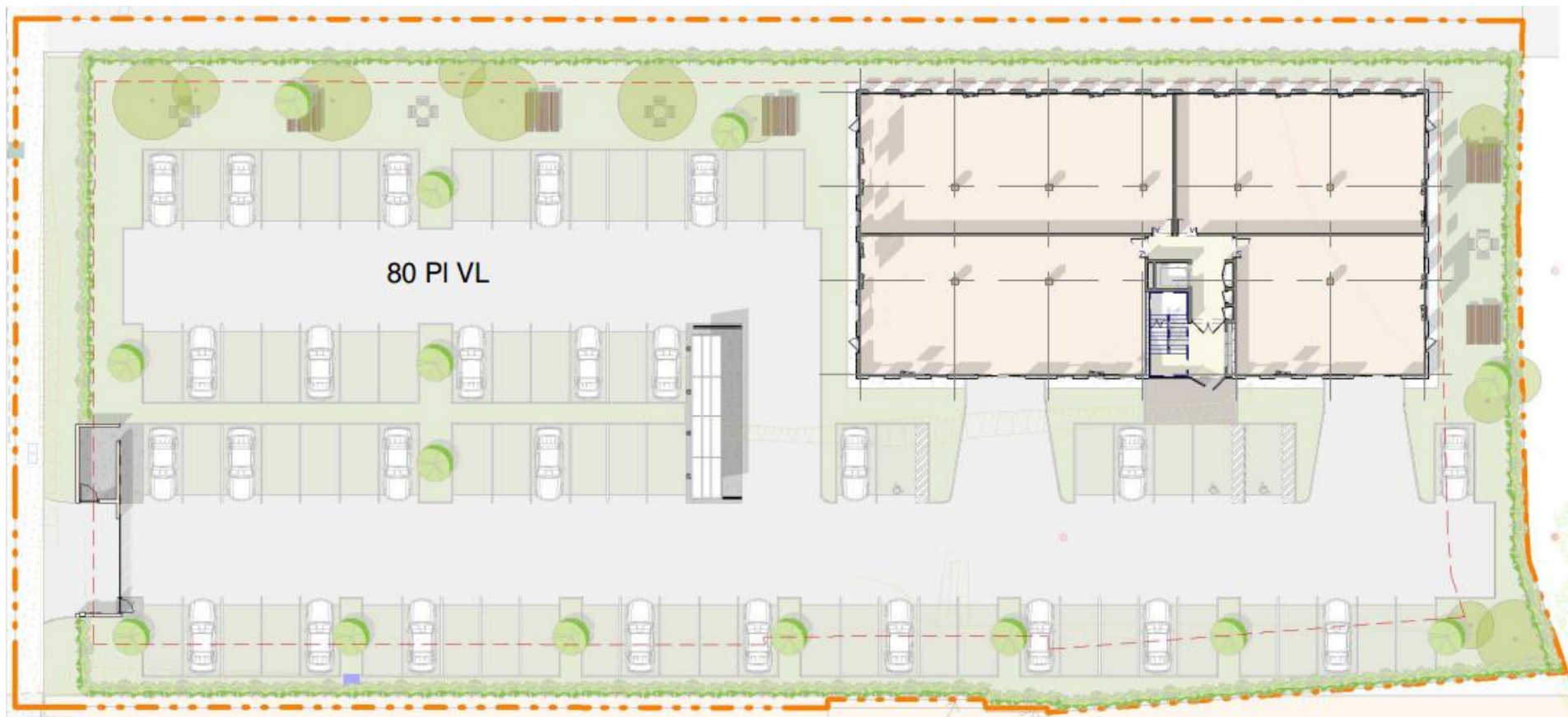
Plan masse

- 4 194 m² de terrain dont 50% restent perméables
- 1 bâtiment de 1 857 m² de SDP en R+2
- 80 stationnements VL en concassé
- Toitures photovoltaïques générant 71 KWc (soit la conso annuelle de 28 individus)*

** Estimation à préciser*



RDC sur plan masse



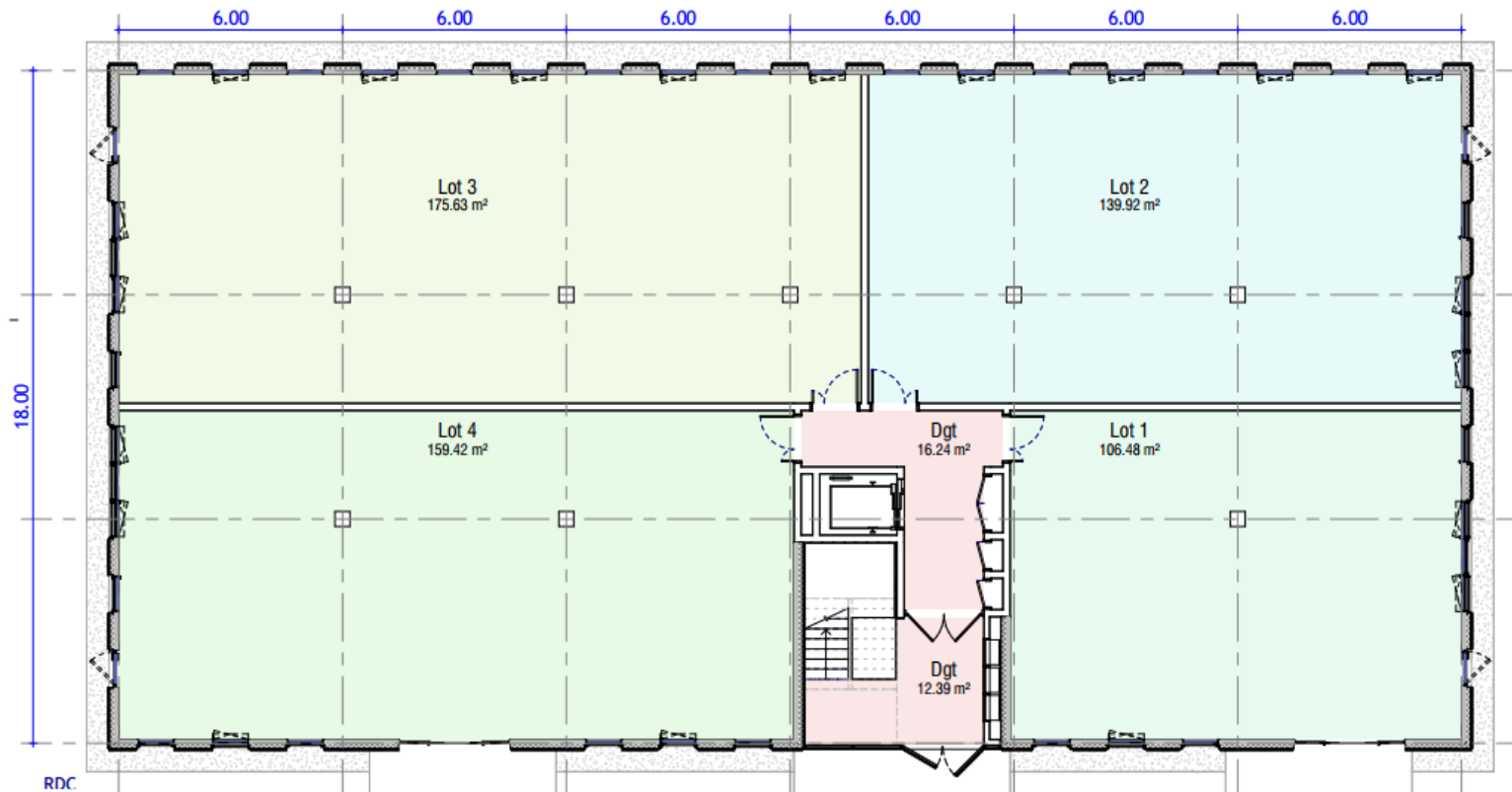
SDP	
SDP RDC	620.86 m ²
SDP R+1	618.84 m ²
SDP R+2	617.24 m ²
	1856.93 m ²

- Jusqu'à 4 lots selon les demandes des Utilisateurs
- RDC - hauteur libre dalle à dalle : 4,05 m
- Puissance électrique : tarif jaune à la demande (fourreaux tirés)
- Lots livrés :
 - ✓ RDC bruts fluides en attente afin de permettre une bonne adaptabilité aux besoins spécifiques des Utilisateurs. Bloc sanitaire.
 - ✓ Etages finis, chauffés / rafraichis, hors cloisonnements et courants faibles.

Plans RDC

Niveau 0 Surfaces Utiles

Lot 3	175.63 m ²
Lot 2	139.92 m ²
Lot 1	106.48 m ²
Lot 4	159.42 m ²
Dgt	16.24 m ²
Dgt	12.39 m ²
	610.08 m ²

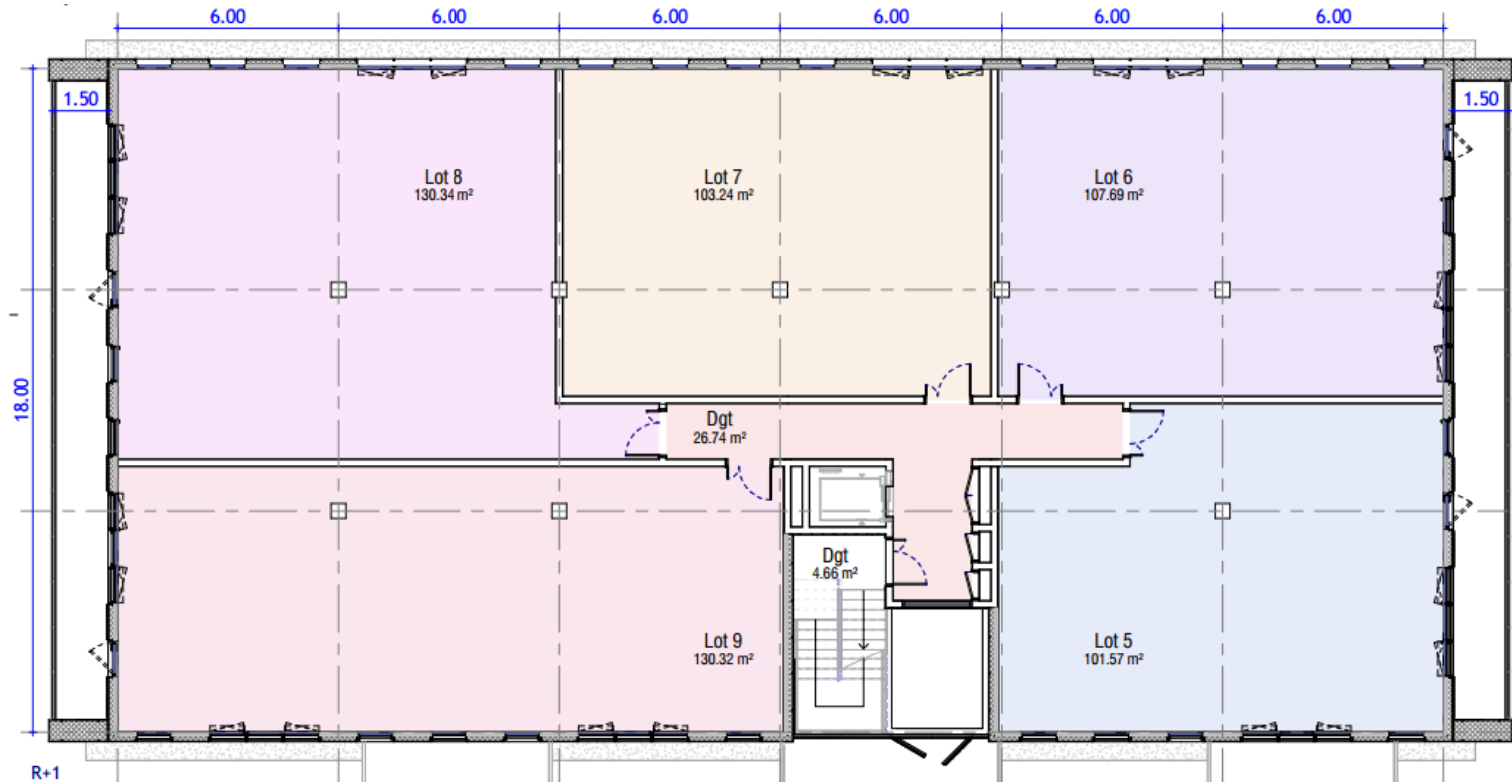


Le cloisonnement des lots est une projection mais ne sera réalisé qu'en fonction des cahiers des charges des Preneurs

Plans R+1

Niveau 1 Surfaces Utiles

Lot 7	103.24 m ²
Lot 8	130.34 m ²
Lot 6	107.69 m ²
Lot 5	101.57 m ²
Lot 9	130.32 m ²
Dgt	26.74 m ²
Dgt	4.66 m ²
	604.55 m ²

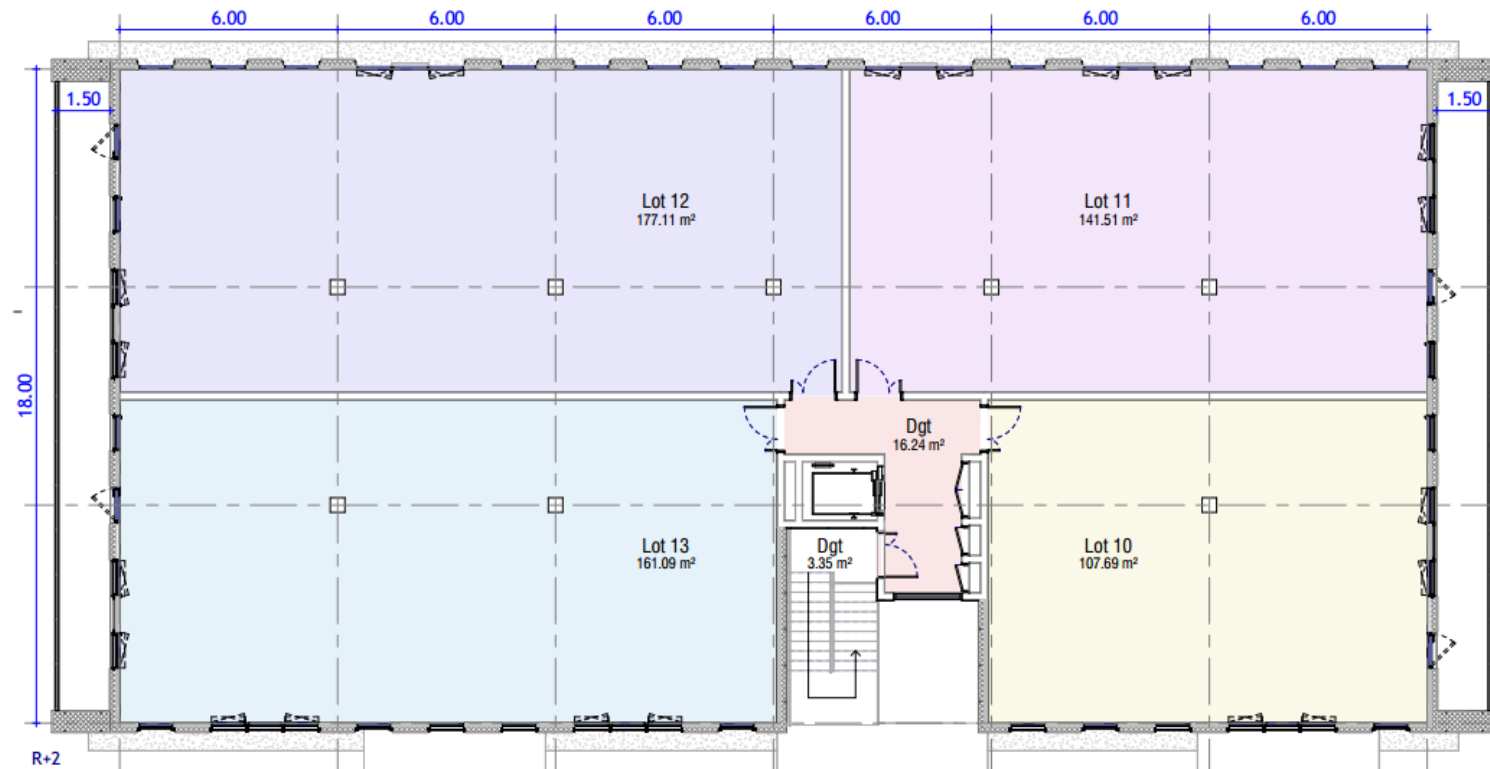


Le cloisonnement des lots est une projection mais ne sera réalisé qu'en fonction des cahiers des charges des Preneurs

Plans R+2

Niveau 2 Surfaces Utiles

Lot 10	107.69 m ²
Lot 11	141.51 m ²
Lot 12	177.11 m ²
Lot 13	161.09 m ²
Dgt	16.24 m ²
Dgt	3.35 m ²
	606.99 m ²



Le cloisonnement des lots est une projection mais ne sera réalisé qu'en fonction des cahiers des charges des Preneurs



Elév Sud
Ech : 1 : 200



Elév Nord
Ech : 1 : 200



Elév Ouest
Ech : 1 : 200



Elév Est
Ech : 1 : 200





INSERTIONS

MODULO CORIOLIS





INSERTIONS

MODULO CORIOLIS





PERSPECTIVES

MODULO CORIOLIS





PERSPECTIVES

MODULO CORIOLIS







PERSPECTIVES

MODULO CORIOLIS





PERSPECTIVES

MODULO CORIOLIS







PERSPECTIVES

MODULO CORIOLIS






Ide Promotion s'est reconnue dans les actions de TIME FOR THE PLANET et y a trouvé une source d'inspiration.

C'est la raison pour laquelle nous avons souhaité nous associer à cette démarche entrepreneuriale qui vise à soutenir et développer des solutions concrètes, innovantes et économiquement viables pour lutter contre le dérèglement climatique.



Time for the planet

<p>ETOILE</p>  <p>Beyond The Sea</p> <p>★★★★★</p> <p>Rendre efficace, universelle et incontournable la traction par kite des navires de toutes tailles</p>	<p>ETOILE</p>  <p>Carbon Impact</p> <p>★★★★★</p> <p>Transformer des Gigatonnes de CO2 en roche, naturellement.</p>	<p>ETOILE</p>  <p>Leviathan Dynamics</p> <p>★★★★★</p> <p>Produire du froid de façon efficace et durable en remplaçant les réfrigérants dangereux et polluants par de l'eau.</p>
---	---	--

**Nous sommes des millions,
le dérèglement climatique
est tout seul.**

Pour en savoir davantage :

<https://www.time-planet.com/fr>

DONNÉES FINANCIÈRES

Prix de sortie / Loyers



Ces prix comprennent :

- Les taxes d'urbanisme (Taxe d'aménagement, Archéologie préventive, PFAC)
- Les honoraires de permis de construire, compris constats d'huissier et Les frais de géomètre
- Les coûts de missions réglementaires (Coordination SPS, Bureau de contrôle)
- Les études techniques, thermiques et de structure et les coûts de construction
- Les frais de raccordement aux réseaux (Electricité, Eau, PTT, Eaux Usées et pluviales)
- L'assurance décennale et les assurances Dommages Ouvrage (DO) Constructeur Non Réalisateur (CNR), RC Promoteur, la Garantie Financière d'achèvement (GFA)



Prix et Loyers
Parkings inclus

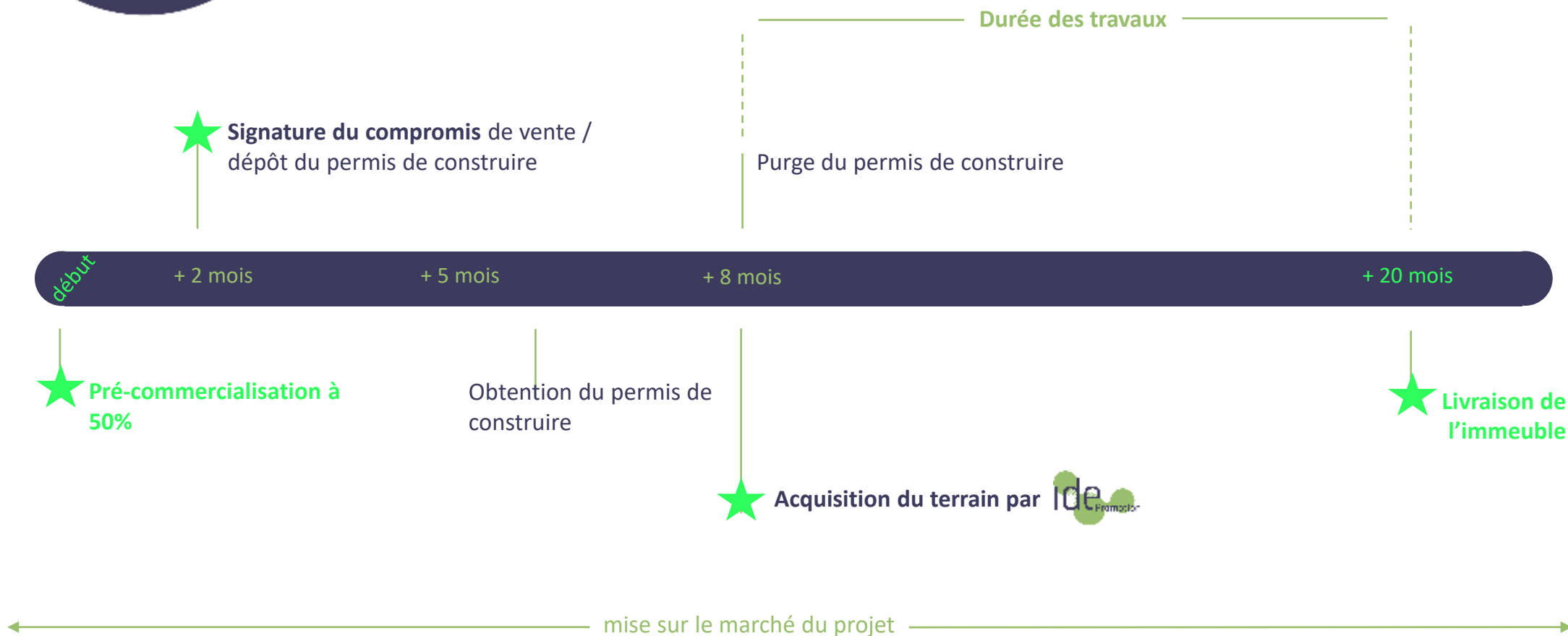
Prix de vente et loyer par lot HT							
Lots	Surface* Bureaux	Surface* RDC	Surface Balcon	Surface* Totale m ²	Nombre parkings	Loyer annuel HT / HC	Prix HT / Lot
RDC Lot 1	0,0	111,3	0,0	111,3	5	13 680 €	174 000 €
RDC Lot 2	0,0	146,3	0,0	146,3	6	17 876 €	228 000 €
RDC Lot 3	0,0	183,7	0,0	183,7	8	22 521 €	287 000 €
RDC Lot 4	0,0	166,7	0,0	166,7	7	20 396 €	260 000 €
R+1 Lot 5	106,2	0,0	13,0	106,2	5	16 655 €	226 000 €
R+1 Lot 6	112,6	0,0	13,0	112,6	5	17 551 €	238 000 €
R+1 Lot 7	108,0	0,0	0,0	108,0	5	15 989 €	217 000 €
R+1 Lot 8	136,3	0,0	15,5	136,3	6	21 217 €	288 000 €
R+1 Lot 9	136,3	0,0	10,5	136,3	6	20 864 €	283 000 €
R+2 Lot 10	112,6	0,0	13,0	112,6	5	17 551 €	238 000 €
R+2 Lot 11	148,0	0,0	13,0	148,0	7	22 852 €	310 000 €
R+2 Lot 12	185,2	0,0	13,0	185,2	8	28 239 €	383 000 €
R+2 Lot 13	168,5	0,0	13,0	168,5	7	25 718 €	349 000 €
Total Bâtiment	1213,6	608,0	104,0	1821,6	80	261 108 €	3 481 000 €

Non compris dans notre offre :

- droits d'enregistrement VEFA à la charge des acquéreurs
- Part des honoraires de commercialisation Acquéreur ou Preneur

PLANNING





Soit 20 mois entre une pré-commercialisation à 50% et la livraison aux Utilisateurs

Actisquare
1305, route de Lozanne
69380 Dommartin

T. 04 81 06 04 10
contact@ide-promotion.fr
www.ide-promotion.fr



MERCI !



Cellule Foncier

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE

LA COMMUNAUTE URBAINE LE CREUSOT MONTCEAU LES MINES, dont le siège social est au CREUSOT (71 200), Château de la Verrerie, BP 90069, représentée par Monsieur David MARTI, son Président en exercice, en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du 26 avril 2023,

Ci-après dénommé "**LE VENDEUR**", d'une part,

ET

LA SOCIETE ALU-INVEST, société par actions simplifiée au capital de 1 000.00 €, dont le siège social est 1305 route de Lozanne, ZA des Grandes Terres, 69380 DOMMARTIN, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Lyon, et identifiée sous le n°824 522 379,
Représentée par Monsieur Pierrick **POUILLON** agissant au nom, pour le compte et en qualité de Directeur Général de :

- La société IDE Promotion, société par actions simplifiée au capital de 52 000.00 € dont le siège est 1305 route de Lozanne, ZA des Grandes Terres, 69380 DOMMARTIN, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 523 022 440,

Ci-après dénommé "**L'ACQUEREUR**", d'autre part,

Il est convenu d'un compromis de vente sur les biens dont la désignation suit :

ARTICLE 1 – NATURE DE L'ENGAGEMENT

LE VENDEUR s'engage, dans le délai prévu à l'article 10 du présent compromis, à vendre les biens et droits désignés ci-après à l'acquéreur.

L'ACQUEREUR accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives stipulées ci-après.

ARTICLE 2 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit de L'ACQUEREUR ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente

promesse, mais dans ce cas L'ACQUEREUR originaire restera tenu solidairement avec L'ACQUEREUR substitué jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

En conséquence, le terme ACQUEREUR s'applique à l'ACQUEREUR d'origine comme à l'ACQUEREUR substitué.

L'ACQUEREUR ne pourra céder les droits qu'il tient de la promesse, mais pourra se substituer dans la totalité de ses droits et obligations au titre de la promesse, soit une société contrôlée par la société IDE PROMOTION (RCS LYON 523 022 440) ou se trouvant sous le même contrôle qu'elle au sens des articles L.233-1 et suivants du Code de Commerce, soit toute autre société dont IDE PROMOTION (RCS LYON 523 022 440) serait le dirigeant social. Pour être valable, cette substitution devra intervenir à titre gratuit.

En acceptant d'être substitué dans le bénéfice de la promesse, le substitué sera de plein droit tenu de toutes les obligations de l'ACQUEREUR dans les termes de la promesse, reprendra expressément pour son compte personnel les déclarations et engagements souscrits par l'ACQUEREUR.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par l'ACQUEREUR au notaire chargé de rédiger l'acte de vente et au VENDEUR, ou lui remettre contre décharge avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives, faisant part de sa décision ferme et irrévocable de substitution et lui adresser un dossier complet, comprenant :

- les statuts certifiés conforme de la société qu'il entend se substituer, contenant la répartition actuelle du capital social entre les associés, ou, si la société n'est pas tenue d'y mentionner la répartition actuelle du capital social entre les associés, le registre des mouvements de titres et les comptes d'actionnaires (ou d'associés) de ladite société certifiés conformes à la date de transmission du dossier ;
- les justificatifs de la détention du capital social, l'ACQUEREUR devant détenir directement ou indirectement mais intégralement 100% du capital social ainsi qu'il est indiqué ci-dessus;
- un extrait K bis de la société de substitution, ou son équivalent en droit du pays de la société qui sera constituée ;
- les documents permettant au VENDEUR d'être parfaitement renseigné sur l'identité du substitué, futur acquéreur, et sur ses associés
- (si société étrangère) : une opinion juridique (« legal opinion ») émanant d'un cabinet juridique notoirement connu et de bonne réputation justifiant de la légalité de la constitution de ladite société, de sa capacité à acquérir les Biens Immobiliers et de la capacité de son représentant à engager ladite société et de son fonctionnement conforme aux lois et règlements en vigueur dans l'Etat où est situé le siège social de la société substituée (certificate of good standing); ainsi que la traduction en langue française desdits documents, et le cas échéant l'apostille.

La substitution n'emporte pas novation au sens de l'article 1329 du code civil.

L'ACQUEREUR s'oblige également à notifier au VENDEUR l'acte constatant la substitution, le cas échéant.

A défaut du respect des conditions énoncées ci-dessus, la substitution sera inopposable au VENDEUR et l'ACQUEREUR aux présentes sera seul tenu des obligations résultant de la promesse.

ARTICLE 3 – SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS

Le bien, cadastré sur la commune de TORCY, section AO n°164 (2 990 m²), 176 (641 m²) et 179 (311 m²) est situé rue Evariste Galois, sur la Zone d'activités CORIOLIS.

Le présent bien réunissant les trois parcelles ci-dessus, représente une surface totale de 3 942 m² en nature de terrain à bâtir pour implantation à vocation économique.

La présente vente est consentie pour la construction d'un immeuble à vocation tertiaire ou mixte, d'environ 1 857 m² de surface de plancher, en R+2, accompagné de 80 stationnements pour véhicules légers et muni de toitures photovoltaïques générant 71 KWc (soit la conso annuelle estimée de 28 individus).

Nommé MODULO, cet immeuble a été conçu selon 4 principes : divisibilité, mixité, certification et énergie. Ainsi, il repose sur :

- la découpe de lots pour l'accueil d'entreprises de tailles variées ; la modularité des surfaces proposées allant de 100 à 1800m² ;
- la configuration du rez-de-chaussée en bureaux, en laboratoire ou en surface de formation/enseignement, avec une hauteur de 4m05 permettant des utilisations multiples et l'intégration des contraintes techniques liées à ces activités ;
- l'ambition d'une certification HQE Bâtiment, selon le nouveau référentiel lancé par CERTIVEA en juin 2022, doublée d'une labellisation BBCA (Bâtiment Bas Carbone), pour accompagner les utilisateurs dans leurs démarches de certification ISO 14001 ;
- une puissance électrique permettant le fonctionnement d'éventuels équipements techniques en rez-de-chaussée et une toiture équipée d'une centrale photovoltaïque dédiée à l'autoconsommation des équipements collectifs (ascenseur, charges véhicules, éclairage des communs...).

Le programme prévoit par ailleurs aux abords des prises de charges pour véhicules électriques, du stationnement vélos sous abri photovoltaïque, un éclairage des circulations piétonnes à détection de présence, des espaces paysagers soignés avec arbres de hautes tiges, la gestion des zones à ombrager et des espaces de convivialité partagés.

LE VENDEUR déclare que ledit bien fait partie du domaine privé de la Communauté Urbaine CREUSOT MONTCEAU.

Pour favoriser et faciliter les implantations à vocation économique sur la zone d'activités CORIOLIS, la Communauté Urbaine prend à sa charge la viabilisation des terrains qu'elle vend, avec amenée des réseaux en limite de parcelles, sur le domaine public.

L'ACQUEREUR déclare bien connaître le bien objet de la présente promesse pour l'avoir vu, mesuré et visité, et dispense de ce fait le VENDEUR d'une plus ample désignation.

ARTICLE 4 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien objet des présentes appartient au vendeur pour l'avoir acquis :

- de La SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS (SNCF), par acte notarié établi le 01 septembre 1999 par Maitre Bruno DEMESSENCE, notaire à LE CREUSOT, publié et enregistré à la conservation des hypothèques d'AUTUN VOL 1999P n°3032 dont il s'engage à fournir une copie au notaire rédacteur de l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes autres pièces qui en découleraient et seraient nécessaires à la réalisation de la vente.
- de La SOCIETE RAVE CROISSANCE, par acte notarié établi le 16 mars 2015 par Maitre Pierre NIGAUD, notaire à LE CREUSOT, publié et enregistré au service de la publication foncière d'AUTUN VOL 2015P n°1041 dont il s'engage à fournir une copie au notaire rédacteur de l'acte authentique à intervenir, ainsi que toutes autres pièces qui en découleraient et seraient nécessaires à la réalisation de la vente.

ARTICLE 5 - CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE

5.1 – Hypothèques et privilèges

LE VENDEUR déclare que le bien objet des présentes est libre de tout privilège ou hypothèque.

Si tout privilège ou hypothèque se révélait, il s'oblige à en rapporter la mainlevée et le certificat de radiation d'inscription hypothécaire délivré par le Conservateur des hypothèques, à ses frais.

5.2 – Servitudes et urbanisme

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance les biens objet de la présente promesse de vente ne sont grevés d'aucune servitude spéciale ou alors résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur concernant l'urbanisme.

5.3 – Situation locative

LE VENDEUR déclare que le bien objet des présentes :

- sera libre de toute occupation au plus tard à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 6 – CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente sera faite sous les conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes, que L'ACQUEREUR s'obligent à exécuter :

- de construire le projet décrit à l'article 2 sur le terrain objet des présentes ;
- débiter les travaux ou déposé la demande de permis de construire dans un délai limité à deux ans à compter de la signature des présentes ;
- de revendre à la Communauté Urbaine ou à un acheteur agréé par elle, en cas de non construction, et ceci aux conditions initiales de vente précisées à l'article 9 ;
- prendre le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans garantie d'aucune sorte de la part du vendeur concernant les vices de toute nature pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, sauf ceux dont il aurait notoirement connaissance ;
- prendre également le bien vendu sans garantie de contenance, toute différence en plus ou en moins, s'il existe, excédât-elle le vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur ;
- souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu, profiter de celles actives s'il en existe ;

- acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes charges, taxes et impôts, étant précisé que la taxe foncière sera payée par les deux parties au prorata de leur occupation dans l'année civile de l'entrée en jouissance ;
- faire son affaire personnelle de la continuation, réalisation ou souscription de toute police d'assurance intéressant le bien ;
- payer tous les frais, droits et honoraires résultants des présentes et de ses suites ;

ARTICLE 7 – CONDITIONS SUSPENSIVES ET PARTICULIÈRES

7.1 – Conditions suspensives générales

La présente promesse de vente est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

- capacité, pouvoir : que le vendeur justifie d'un droit de propriété régulier et dispose de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la signature de l'acte authentique ;
- droit de préemption : que l'exercice d'aucun droit de préemption ne fasse obstacle à la réalisation de la vente, qu'il émane d'une collectivité publique ou de toute autre personne ;
- autorisations d'urbanisme : que l'acquéreur ait obtenu des autorités compétentes les autorisations nécessaires à la poursuite du projet qui justifie l'acquisition (notamment obtention du permis de construire, purgé de tous recours et retraits). L'acquéreur s'engage à demander cette autorisation.

7.2 – Condition suspensive particulière

La présente promesse de vente est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

- Pré-commercialisation d'un minimum de 60% des surfaces de l'opération avant acquisition du foncier ;
- Autorisation de réaliser les études et sondages nécessaires à la construction dès après la signature du compromis de vente ;

L'ACQUEREUR déclare financer son acquisition sur fonds propres, sans recourir à l'emprunt et renoncer en conséquence à la condition suspensive relative au financement.

Conformément à l'article L. 313 - 42 du code de la consommation, l'acquéreur confirme cette renonciation en recopiant de sa main la déclaration suivante :

“Je, soussigné(e) _____(à compléter), acquéreur dans le cadre du présent compromis de vente, déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si, néanmoins, je souhaitais solliciter un prêt, je ne pourrais plus me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par l'article L. 313 - 40 du code de la consommation.”

7.3 – Effets des conditions suspensives

Il est expressément convenu et accepté qu'en cas de non-réalisation d'une seule des conditions suspensives énumérées ci-dessus, le présent compromis sera considéré comme nul et non avenue, chacune des parties reprenant sa pleine et entière liberté.

Il sera toutefois possible à L'ACQUEREUR de renoncer au bénéfice d'une condition suspensive stipulée dans son seul intérêt.

Le dépôt de garantie sera restitué immédiatement sans formalité, intérêt ou pénalité, à moins que l'acquéreur ne décide de renoncer aux conditions destinées à le protéger et de procéder en tout état de cause à la vente.

Si la condition suspensive se réalise, la vente sera régularisée en l'étude de Maître Renaud ANDRIEU, représentant les intérêts de la Communauté Urbaine, dont l'étude est située à LE CREUSOT, avec la collaboration de l'étude notariale de Me BOREL-GIRAUD, notaire de L'ACQUEREUR, dont l'étude est à LYON.

En tout état de cause, et même en cas de non réalisation de la ou des conditions suspensives l'ensemble des frais engagés dans le cadre de la présente promesse seront à la charge de l'acquéreur (rédaction d'un DMPC, frais de bornage, honoraires de notaire, etc).

ARTICLE 8 – PROPRIETES ET JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique ci-après prévue et il en prendra la jouissance à compter du même jour.

ARTICLE 9 – PRIX

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant le prix de 35 € HT le m², soit environ 137 970 € HT.

Le prix sera payable comptant le jour de l'enregistrement de l'acte authentique.

Il est formellement convenu et accepté qu'à défaut du versement du prix de vente entre les mains du notaire rédacteur de l'acte authentique, la vente sera considérée comme nulle et non avenue, le transfert de propriété ne pourra s'effectuer et le dépôt de garantie restera acquis au vendeur.

La présente vente entre dans le champ d'application de la taxe sur valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code Général des Impôts.

La TVA sur marge s'élève à 23 451,52 €.

L'acquéreur s'acquittera du prix de vente toutes taxes comprises incluant le montant de la T.V.A. sur marge, soit un montant global de vente de 161 421,52 € TTC, le jour de la signature de l'acte authentique.

ARTICLE 10 – DELAI

Le présent compromis est valable pour une durée de 18 mois. Son terme est donc fixé au 31 septembre 2024.

Faute par L'ACQUEREUR et au VENDEUR d'avoir à cette date réitéré la vente en la forme authentique, ils seront déchus de tout droit.

La réitération de la vente prendra la forme d'un acte authentique qui devra être rédigé puis signé par les deux parties dans le délai visé au premier alinéa du présent article.

Afin de permettre le respect de ce délai, LE VENDEUR s'oblige à déposer en l'étude de Maître Renaud ANDRIEU, notaire à LE CREUSOT, la présente promesse de vente et à lui fournir sans délai toutes pièces complémentaires que celui-ci lui demandera.

ARTICLE 11 – DEPOT DE GARANTIE

En raison du présent compromis, L'ACQUEREUR déposera la somme de 16 142 € entre les mains de Maître Renaud ANDRIEU, comme séquestre amiable, ainsi que LE VENDEUR le reconnaît.

Cette somme s'imputera sur le prix convenu de la vente.

Dans le cas où toutes les conditions suspensives se réaliseraient, cette somme constituera un acompte sur le prix de vente.

Dans le cas où la condition suspensive ne se réaliserait pas, cette somme sera restituée intégralement à l'acquéreur, sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 12 – REALISATION DE LA VENTE

Dans le cas où les conditions suspensives viendraient à se réaliser, la vente serait régularisée dans le délai d'un an de la réalisation de toutes ces conditions, par acte authentique aux minutes de Maître Renaud ANDRIEU.

Si l'une des parties venait à refuser de signer l'acte authentique, elle pourra y être contrainte par toutes les voies de droit en supportant tous les frais de poursuite.

Dans cette hypothèse, l'autre partie, celle qui manifesterait sa volonté de signer l'acte authentique, aurait également la possibilité de considérer la présente promesse comme étant résiliée. Cette décision devrait alors être notifiée par courrier recommandé avec accusé réception, après que le notaire ait constaté le refus de signer l'acte authentique.

En outre, elle devra payer la somme de 16 142 € à l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

ARTICLE 13 – CESSION

La cession des droits créés par le présent compromis de vente au bénéfice de L'ACQUEREUR est interdite. L'ACQUEREUR saurait en aucun cas les céder à un tiers.

De même, le compromis de vente est conclu *intuitu personae*, et ne pourra donc pas bénéficier aux éventuels héritiers de l'acquéreur ou à ses ayants droit.

ARTICLE 14 – PUBLICITE FONCIERE et FRAIS

Les parties donnent pouvoir à Maître Renaud ANDRIEU en vue de la publication du futur acte authentique au service de la publication foncière.

Les frais liés à la rédaction de cet acte authentique et à sa publication ultérieure seront à la charge de L'ACQUEREUR.

ARTICLE 15 – PROTECTION DES DONNES PERSONNELLES

A la faveur de la transaction foncière en cours entre vous et la Communauté Urbaine, des données personnelles sont collectées par la CUCM (responsable de traitement) afin de pouvoir gérer l'instruction de ce dossier.

Vos données sont traitées au titre des obligations légales de la CUCM (code général de la propriété des personnes publiques).

Elles pourront également être utilisées à des fins statistiques.

Seules les personnes strictement habilitées, dans le cadre de leurs fonctions au sein du service foncier de la CUCM, seront amenées à traiter vos données personnelles.

Elles seront conservées durant 3 ans à compter de la signature de l'acte authentique à intervenir.

Vous pouvez accéder aux données vous concernant. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la limitation du traitement de vos données (cf. cnil.fr pour plus d'informations sur ces droits).

Pour exercer ces droits, ou pour toute question sur le traitement des données dans ce dispositif, vous pouvez contacter le délégué à la protection des données de la CUCM par voie électronique : dpo@creusot-montceau.org.

Si vous estimez, après avoir contacté le délégué à la protection des données, que vos droits Informatique et Libertés ne sont pas respectés ou que le dispositif n'est pas conforme aux règles de protection des données, vous pouvez adresser une réclamation en ligne à la CNIL ou par courrier postal.

Fait à Le Creusot, le _____,

En 4 exemplaires originaux.

___ mots rayés comme nuls ;
___ lignes rayées comme nulles ;
___ renvois en marges.

Fait à le Creusot, le

Fait à _____, le

Pour la Communauté Urbaine
Le Creusot Montceau-les-Mines,

Pour la SAS ALU-INVEST,

Le Président,
Pour le Président et par délégation,
La Vice-Présidente,

IDE Promotion
Le directeur général,

Frédérique Lemoine

Pierrick POUILLON