



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 16 juin 2026

L'an deux mil vingt-six, le 16 juin 2026 à 18h00, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine, composé de 27 membres en exercice, légalement convoqué le 10 juin, s'est réuni à la salle des fêtes de Crancey, sous la présidence de Monsieur Éric VUILLEMIN, Président.

Membres en
exercice : 27

Présents : 23

Représentés : 3

Suffrages
exprimés avec
pouvoir : 26

PRESENTS : Mesdames et Messieurs les Délégués des Communes de

CRANCEY : Jean-Pierre MEUNIER - Bernard BERTON

GELANNES : Richard BEGON - Nathalie SOUBRIARD

MAIZIERES-LA-GRANDE-PAROISSE : Valérie NOBLET - Nadine JOLY - Jean-Michel LATOUR - Adrien ROBIN - Elisabeth PARIAT

PARS-LES-ROMILLY : Marianne JOLY – Béatrice PAYEN - Philippe CAIN

ROMILLY-SUR-SEINE : Éric VUILLEMIN - Marie-Thérèse LUCAS - Adam DA MOTA – Virginie LAURENT - Jacques BEAUJEAN – Gilles MATHIEU – Sophie CORVO – Gilles BOYEZ - Stéphanie PINTA - Fethi CHEIKH

SAINT HILAIRE-SOUS-ROMILLY : Patrick NUNEZ

lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent valablement délibérer.

EXCUSES REPRESENTES : Michel LAMY représenté par Éric VUILLEMIN – Yvan BERNARD représenté par Adam DA MOTA - **Frédérique HITTLER** représentée par Stéphanie PINTA

EXCUSES NON-REPRESENTES : Angélique RANC

Monsieur FETHI CHEIKH a été désigné secrétaire de séance.

N° 26-081 du registre des délibérations

OBJET : DEVECO – AEROMIA – USINE SO FAST SO GOOD – VENTE DU BATIMENT A VOCATION AGROALIMENTAIRE ET SON TERRAIN D'ASSIETTE AU PROFIT DE LA SASU FAST4GOOD

Rapporteur : Éric VUILLEMIN

Le Président rappelle que, par délibérations successives -n°15-66 du 8 octobre 2015, n°16-47 du 17 mars 2016 et n°16-93 du 19 septembre 2016- la Communauté de Communes des Portes de ROMILLY-SUR-SEINE a acté la construction d'un bâtiment à vocation agroalimentaire d'une superficie de 3 368,41m² sur la parcelle AM 88 de la zone d'activités économique AEROMIA, sise au 1 rue André MALRAUX à ROMILLY-SUR-SEINE.

Concomitamment, la CCPRS et la SAS SO FAST SO GOOD ont défini les conditions de location et d'exploitation du bâtiment susmentionné, par la signature d'un bail commercial en l'état futur d'achèvement en date du 6 septembre 2016.

Le contexte actuel de la SAS SO FAST SO GOOD a conduit cette dernière à signer une offre de rachat au profit de la société LOCO CAPITAL, dans le cadre d'un plan de cession validé le 5 mai 2026 par le tribunal de commerce de TROYES.

En parallèle, la SASU FAST4GOOD, filiale de la société LOCO CAPITAL, a sollicité la CCPRS pour se porter acquéreur du bâtiment à vocation agroalimentaire.

Le Président précise que le coût du bâtiment, déduction faites des subventions perçues, s'élève à 3 402 650,58€ HT. L'avis des Domaines annexé à la présente fixe le prix à 2 850 000,00 € HT (deux-millions huit-cent-cinquante-mille euros hors taxe) soit 3 420 000,00 € TTC (trois-millions quatre-cent-vingt mille euros toutes taxes comprises) assorti d'une marge d'appréciation de - 15% soit une valeur minimale de vente de 2 440 000 € HT (deux-millions quatre-cent-quarante-mille euros hors taxes).

Après négociation et déduction des loyers perçus par la CCPRS, les parties ont convenu de fixer le prix de cession à 2 590 000,00 € HT (deux millions cinq-cent-quatre-vingt-dix-mille euros hors taxes) soit 3 108 000,00 € TTC (trois millions cent-huit-mille euros toutes taxes comprises) ce qui représente un montant de 768,91 € HT le m².

Pour acter cette cession, une promesse synallagmatique de vente sera formalisée par acte notarié et prévoira une signature effective de la vente entre le 15 juin 2027 au plus tôt et le 30 juin 2027 au plus tard.

Considérant que le présent projet de cession est indissolublement lié à celui présenté dans une seconde délibération et portant sur la vente de la réserve foncière jouxtant le terrain d'assiette du bâtiment à vocation agroalimentaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la lettre d'intention de Pierre-Alexis PACHENY, en date du 3 juin 2026 en annexe ;

Vu les plans soumis à son examen ;

Vu l'estimation domaniale en annexe ;

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 29 mai 2026 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Développement Economique du 4 juin 2026 ;



Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, A L'UNANIMITE :

APPROUVE la signature d'une promesse de vente du bâtiment à vocation agroalimentaire d'une superficie de 3 368,41m² sis sur la parcelle AM 88 de la zone d'activités économique AEROMIA située au 1 rue André MALRAUX à ROMILLY-SUR-SEINE, au profit de la SASU FAST4GOOD, ou tout autre type de société venant s'y substituer et détenue majoritairement de manière directe ou indirecte par la famille PACHENY ;

FIXE le montant de cession à 2 590 000,00 € HT (deux millions cinq-cent-quatre-vingt-dix-mille euros hors taxes) soit 3 108 000,00 € TTC (trois millions cent-huit-mille euros toutes taxes comprises) ce qui représente un montant de 768,91 € HT le m² ;

DIT que le présent projet de cession est indissolublement lié à celui présenté dans une seconde délibération et portant sur la vente de la réserve foncière jouxtant le terrain d'assiette du bâtiment à vocation agroalimentaire ;

PRECISE que la signature de l'acte de vente devra intervenir entre le 15 juin 2027 au plus tôt et le 30 juin 2027 au plus tard ;

PRECISE que les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur ;

DIT que l'étude de Maître Vincent POUILLOT à TROYES sera désignée pour procéder à la rédaction de l'acte jusqu'à sa régularisation effective ;

AUTORISE le Président, ou son représentant, à négocier les termes définitifs de cette promesse de vente ;

AUTORISE le Président, ou son représentant, à signer la vente effective et tous documents utiles à intervenir dans cette opération.



Eric VUILLEMIN

Eric VUILLEMIN
2026.06.18 20:15:57 +0200
Ref:11233571-16947143-1-D
Signature numérique
le Président

Pour extrait certifié conforme,
Le Président,

Éric VUILLEMIN

Certifie le caractère exécutoire de la présente délibération

Copie conforme transmise le _____ à :

- Service de Gestion Comptable de ROMILLY-SUR-SEINE
- La SASU FAST4GOOD
- SEI
- Service des Finances
- Notaire : Etude de Me Vincent POUILLOT à TROYES

Le Président,

Éric VUILLEMIN

Lettre d'intention de Monsieur Pierre-Alexis PACHENY

LOCO CAPITAL

Représentée par Monsieur Nicolas PACHENY
23 rue Albéric Magnard
75116 Paris

Communauté de communes des Portes de Romilly-sur-Seine
À l'attention de Monsieur le Président
9 bis, place des Martyrs pour la Libération
10100 Romilly-sur-Seine

Paris, le 3 juin 2026

Objet : Lettre d'intention – Acquisition du bâtiment industriel sis 1 rue André Malraux, parc d'activités AEROMIA, à Romilly-sur-Seine

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la reprise de la société So Fast So Good, dont l'activité industrielle agroalimentaire est exploitée sur le site de Romilly-sur-Seine, et à la suite des échanges intervenus avec vos services, nous avons l'honneur de vous confirmer notre intention d'acquérir le bâtiment industriel ci-dessus désigné, propriété de la Communauté de communes des Portes de Romilly-sur-Seine.

Les principales conditions de l'acquisition envisagée, qui seront reprises dans la promesse de vente à régulariser, sont les suivantes :

Prix de vente : 2 590 000 € HT (deux millions cinq cent quatre-vingt-dix mille euros), pour le bâtiment industriel et son assiette foncière.

Date de réalisation : la signature effective de la vente interviendra au plus tôt le 15 juin 2027 et au plus tard le 30 juin 2027.

Absence de condition suspensive de financement : l'acquisition n'est assortie d'aucune condition suspensive d'obtention d'un financement.

Faculté de substitution : nous nous réservons la faculté de substituer dans le bénéfice de la promesse toute société dont les conjoints Pacheny détiendront la majorité du capital.

Indivisibilité : la présente intention est indivisible de celle portant sur la réserve foncière attenante, objet d'une lettre d'intention distincte et d'une promesse de vente concomitante.

La présente lettre traduit notre intérêt et notre intention d'acquérir dans les conditions ci-dessus exposées. Elle ne constitue pas un engagement ferme et définitif de notre part et ne saurait, à elle seule, emporter formation de la vente. Notre engagement demeure subordonné aux résultats satisfaisants des audits en cours, notamment environnemental et technique, ainsi qu'à la régularisation de la promesse de vente. Seule la signature de la promesse de vente, puis de l'acte authentique, liera les parties dans les conditions qui y seront définies.

La promesse de vente correspondante, ainsi que ses conditions complémentaires, sera régularisée en l'Étude du notaire désigné, le rendez-vous étant fixé au 25 juin prochain.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour LOCO CAPITAL

Monsieur Nicolas PACHENY



Vue aérienne du bâtiment de l'usine agroalimentaire



Extrait cadastral



Annexe : estimation domaniale

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 20 mai 2026

Direction départementale des Finances Publiques de la Marne

Pôle d'évaluation domaniale

12, rue Sainte Marguerite

51022 Châlons-en-Champagne Cedex

Courriel : ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de la Marne

à

Mme Marie VALETTE

Responsable du service développement
économique et aménagement du territoire

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par Jérôme ANTOINE

Courriel : jerome.antoine1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 26 69 50 32

Référence DS : 31154660

Référence OSE : 2026-10323-30070

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DE
ROMILLY-SUR-SEINE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Nature du bien :

Locaux d'activités

Adresse du bien :

1 Rue André Malraux,
10100 Romilly-sur-Seine

Valeur :

2 850 000 € H.T. assortis d'une marge d'appréciation de -15 %.

1 - CONSULTANT

Consultant : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DE ROMILLY-SUR-SEINE

Affaire suivie par Mme Marie VALETTE

Responsable du service développement économique et aménagement du territoire

2 - DATES

de consultation :	06/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	19/05/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet du consultant

Cession d'un bâtiment à vocation agro-alimentaire au profit de son locataire, conformément au bail signé entre les parties.

Le prix négocié est de 2 540 000 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4.1. Situation générale

La commune de Romilly-sur-Seine se situe à 38 km au Nord-Ouest de Troyes, préfecture de l'Aube. Elle est limitrophe avec le département de la Marne. Romilly-sur-Seine, qui compte 14 623 habitants, est la deuxième commune du département de l'Aube par sa population. Elle appartient à la Communauté de Communes des Portes de Romilly-sur-Seine qui regroupe 6 communes pour 19 160 habitants.

Ce bien se trouve dans une zone d'activité située à l'Est de la commune de Romilly-sur-Seine.

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure désormais au cadastre sous la référence :

- AM 88 d'une superficie de 12 823 m²

- AM 112 d'une surface de 8 228 m²

4.3. Descriptif

Située dans la partie Est de Romilly-sur-Seine, au sein de la zone d'activité « Aéromia », la parcelle AM 0088 supporte un bâtiment industriel à vocation agroalimentaire (production de pains et sandwichs surgelés), mis en service en 2017 pour un coût de construction de 4 907 496 €.

Il est élevé en béton (partie administrative) et ossature métallique (locaux de production), bardé en panneaux de résine ou de polycarbonate, couvert en toiture terrasse.

Le gros-œuvre de ce bien ne présente pas de signes manifestes de désordres ou d'affaiblissement.

Ce bâtiment industriel est en état neuf, pleinement équipé, configuré et aménagé pour sa destination agroalimentaire, est configuré au plan intérieur comme suit :

- zones de cuisson ;
- étuves ;
- zones de confection ;
- silos ;
- chambres de surgélation ;
- vestiaires, sanitaires ;
- quais de livraison et d'expédition ;
- espace tertiaire (accueil, bureaux individuels, salle de réunion, réfectoire).

La surface utile est de 3 189 m².

L'ensemble est construit sur une assiette foncière d'une contenance cadastrale 12 823 m², clôturée, asphaltée, enherbée.

Le 03 février 2020, la valeur vénale de l'ensemble a été estimée à **3 093 000 €** par le Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Marne (réf. N° 2019-10323-1145).

Le 24 octobre 2024, la valeur vénale de l'ensemble a été estimée à **3 073 000 €** par le Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Marne (réf. N° 2024-10323-71457).

4.5. Surfaces du bâti

Selon l'application cadastrale MAJIC, la déclaration déposée le 18 janvier 2019 par le consultant indique une surface utile de l'ensemble immobilier situé en parcelle AM 0088 de 3 279 m² :

- surface des parties principales du local : 2 194 m² ;
- surface des parties secondaires couvertes : 1 085 m².

La surface utile de **3 279 m²** est retenue.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5-1 : Propriété de l'immeuble:

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PORTES DE ROMILLY-SUR-SEINE

5.2. Conditions d'occupation

Occupé : bien loué par la société SO FAST SO GOOD.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Ces parcelles sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Portes de Romilly-sur-Seine, dont la dernière procédure a été approuvée le 20 novembre 2024.

Elles sont en UXA, zone urbaine de l'ancienne aérodrome destinée à recevoir tous types d'activités.

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

- La valeur vénale de ce bien va être déterminée par la **méthode dite du revenu** qui consiste à appliquer au revenu de l'immeuble productif de revenus, un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués

Il est généralement compris entre 3 et 10 %. Le taux de 3 % correspondant à un immeuble très demandé et le taux de 10 % correspondant à un immeuble qui a très peu de possibilité d'être loué.

La valeur vénale sera évaluée par la formule suivante :

Valeur vénale= Loyer annuel H.T et H.C / Taux de capitalisation

8- ÉVALUATION PAR LA MÉTHODE DU REVENU

Le taux de capitalisation est le rapport de la valeur locative sur la valeur vénale.

Il peut être assimilé au taux de rendement.

N'ayant pas pu constituer d'échantillon, les données sont extraites de la cote « CALLON »

	Local industriel	Local stockage
Valeur vénale	619	501
Loyer annuel	47	40
Taux de capitalisation	7,59 %	7,98 %

S'agissant de données générales applicables à des biens très différents, le taux sera arrondi à **8,50 %**, car il s'agit d'un bien de grandes superficies avec des caractéristiques spécifiques, destiné à un marché restreint.

Le consultant précise que le loyer annuel 2025 hors charge et hors taxe s'élevait à 242 851,76 € .

Après application de la formule suivante :

Loyer annuel H.T et H.C / Taux de capitalisation = Valeur vénale=

242 851,76 / 8,50 % = 2 857 079,52941

La valeur vénale de cet ensemble est estimée à environ **2 850 000 € H.T.**

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **2 850 000 € H.T.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de -15 %, car il s'agit d'un ensemble appartenant à un marché extrêmement restreint.

La valeur minimale de vente sans justification particulière est donc estimée à environ 2 440 000 € H.T.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, **toujours vendre à un prix plus élevé** ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

La présente valeur est exprimée hors taxe, hors droits et hors éventuels frais d'agence, sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le directeur départemental,
Par délégation

**Le Responsable de la Division Budget,
Immobilier, Logistique et Domaine**


Philippe COURATIER

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.