

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 09 DECEMBRE 2021**

**Délibération**  
n°2021.12.250

**Aide à l'immobilier à la  
SAS ANIMMO (SAS  
SUPERPROD)**

**LE NEUF DECEMBRE DEUX MILLE VINGT ET UN à 17 h 30**, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis Salle Paul DAMBIER rue des Bouvreuils 16430 CHAMPNIERS suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 03 décembre 2021

**Secrétaire de Séance** : Monique CHIRON

**Membres présents** : Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Monique CHIRON, Frédéric CROS, Serge DAVID, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Bertrand GERARDI, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Corinne MEYER, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Sylvie PERRON, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Catherine REVEL, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Anne-Marie TERRADE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Fabrice VERGNIER, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT

**Ont donné pouvoir** : Véronique ARLOT à Vincent YOU, Marie-Henriette BEAUGENDRE à Thierry HUREAU, Séverine CHEMINADE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Claude COURARI à Isabelle MOUFFLET, Françoise COUTANT à Fabrice VERGNIER, Fadilla DAHMANI à Jérôme GRIMAL, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Valérie DUBOIS à Sophie FORT, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Catherine REVEL, Sandrine JOUINEAU à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Gérard LEFEVRE à Gérard DESAPHY, Jean-Philippe POUSSET à Xavier BONNEFONT, Valérie SCHERMANN à François ELIE, Zalissa ZOUNGRANA à Gilbert PIERRE-JUSTIN,

**Excusé(s)** : Chantal DOYEN-MORANGE, Martine PINVILLE

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 09 DÉCEMBRE 2021**

**DÉLIBÉRATION  
N° 2021.12.250**

ECONOMIE

Rapporteur : Monsieur ROY

**AIDE A L'IMMOBILIER A LA SAS ANIMMO (SAS SUPERPROD)**

Par délibération n°251 du 28 juin 2018, GrandAngoulême a mis en place un dispositif d'aide à l'immobilier destiné à accompagner les projets de réhabilitation de locaux à vocation économique.

Dans le cadre de ce dispositif et du Plan de Relance 2020-2022, GrandAngoulême a été sollicitée pour accompagner la société SUPERPROD dans son projet de réhabilitation de l'ensemble immobilier constitué de l'immeuble BARRAULT et de l'habitation attenante dits "Friche BARRAULT" situé à l'Houmeau, 12-14 rue de l'Amiral Renaudin à Angoulême.

Spécialisée dans l'activité de studios de production de films d'animation, SUPERPROD, SAS dont le siège social est à Paris (SIRET : 528 048 820 00013), emploie près de 180 personnes dans un bâtiment en location rue de Saintes à Angoulême.

Afin de répondre à la stratégie d'expansion et de redéploiement de la société, la SAS ANIMMO composée de la SAS SUPERPROD (60 % du capital) et de la SAS Immobilière Charente (40 % du capital) a été créée le 19 mai dernier pour porter ce projet d'acquisition et de réhabilitation.

Le coût prévisionnel total de l'opération est estimé à 3 510 000 € HT, dont un coût prévisionnel de travaux de l'ordre de 2 269 000 € HT.

La SEM Territoires Charente assure l'assistance à maîtrise d'ouvrage de la SAS ANIMMO.

Les travaux consisteront en la réhabilitation et la surélévation de l'immeuble BARRAULT (parcelle AT 487) et en la réhabilitation de l'habitation attenante (parcelle AT 486) afin d'aménager des plateaux via la création d'environ 250 m<sup>2</sup> d'espaces et de lieux de communication entre les 2 bâtis, soit une surface plancher après réhabilitation de 1 588 m<sup>2</sup>.

A l'achèvement des travaux prévu en juin 2022, la SAS ANIMMO mettra en location cet ensemble immobilier pour l'exercice des activités de production de films et de séries du Groupe SUPERPROD, dont l'effectif pourrait être porté entre 280 et 300 salariés, dont 30 à 40 CDI dans les 5 années à venir.

Au regard du règlement d'intervention et de l'assiette des dépenses éligibles, le soutien de GrandAngoulême à cette opération pourrait être de 100 000 €, soit :

- 100 000 € correspondant à 10 % de l'assiette éligible pour le volet Travaux, plafonné à 1 000 000 € conformément au règlement.

**Je vous propose :**

**D'APPROUVER** le versement d'une subvention d'un montant de 100 000 € dans le cadre du règlement d'aide à l'immobilier d'entreprise à la SAS ANIMMO, se répartissant comme suit :

- 30%, soit 30 000 € à la signature de la convention,

- 70%, soit 70 000 € à l'achèvement des travaux sur présentation d'une déclaration d'achèvement de travaux (DAACT), d'un état récapitulatif des dépenses et des déclarations annuelles des données sociales.

**D'AUTORISER** Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer la convention à intervenir avec la SAS ANIMMO

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES  
ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE**

<b>Certifié exécutoire</b>	
<b><u>Reçu à la préfecture de la Charente le :</u></b>  <b>14 décembre 2021</b>	<b><u>Affiché le :</u></b>  <b>14 décembre 2021</b>

**PROJET DE  
CONVENTION D'AIDE DU GRAND ANGOULEME POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES**

**V1 du 09/11/2021**

Entre les soussignés :

- La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (Grand Angoulême), représentée par Monsieur Xavier BONNFONT, son Président, en vertu d'une délibération **en date du ....**

D'une part,

Et

- La SAS ANIMMO créée le 19/05/2021, au capital social de 200 000 € dont le siège est situé au 12-14 Rue de L'Amiral Renaudin 16000 ANGOULEME, inscrite au registre du commerce et des sociétés d'Angoulême, sous le n° 899 474 795 représentée par Clément CALVET, agissant en qualité de Président de la SAS SUPERPROD, dûment habilité en ce sens.

D'autre part,

**Il a été convenu ce qui suit :**

**ARTICLE 1<sup>ER</sup> – OBJET**

Dans le cadre de sa politique de développement économique, la Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême souhaite contribuer à la réhabilitation des bâtiments vacants et friches de l'agglomération (Cf. Règlement du dispositif).

Le Conseil Communautaire de Grand Angoulême du 9 décembre 2021 a décidé d'accorder une aide à la société SUPERPROD pour accompagner le projet de réhabilitation de l'ensemble immobilier constitué de l'immeuble BARRAULT et de l'habitation attenante dits "Friche BARRAULT" situé à L'Houmeau au 12-14 rue de l'Amiral Renaudin à Angoulême.

Spécialisée dans l'activité de studios de production de films d'animation, SUPERPROD, SAS dont le siège social est à Paris (SIRET : 528 048 820 00013), emploie près de 180 personnes dans un bâtiment en location rue de Saintes à Angoulême.

Afin de répondre à la stratégie d'expansion et de redéploiement de la société, la SAS ANIMMO composée de la SAS SUPERPROD (60 % du capital) et de la SAS Immobilière Charente (40 % du capital) a donc été créée le 19 mai dernier pour porter ce projet d'acquisition et de réhabilitation.

Le coût prévisionnel total de l'opération est estimé à 3 510 000 € HT, dont un coût de travaux de l'ordre de 2 269 803 €HT.

La SEM Territoire Charente assure l'assistance à maîtrise d'ouvrage de la SAS ANIMMO.

Les travaux consisteront en la réhabilitation et la surélévation de l'immeuble BARRAULT (parcelle AT 487) et en la réhabilitation de l'habitation attenante (parcelle AT 486) afin d'aménager des plateaux via la création d'environ 250 m<sup>2</sup> d'espaces et de lieux de communication entre les 2 bâtis, soit une surface plancher après réhabilitation de 1 588 m<sup>2</sup>.

A l'achèvement des travaux prévu en juin 2022, la SAS ANIMMO mettra en location cet ensemble immobilier pour l'exercice des activités de production de films et de séries du Groupe SUPERPROD, dont l'effectif pourrait être porté entre 280 et 300 salariés, dont 30 à 40 CDI dans les 5 années à venir.

## **ARTICLE 2 – MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT**

L'aide de GrandAngoulême prend la forme pour le volet Travaux d'une subvention d'un montant maximum de 100 000 €uros, eu égard :

- Au coût prévisionnel total de travaux de 2 269 803 €HT, décomposé comme suit :

<b>Lots</b>	<b>Postes</b>	<b>En € HT</b>	<b>En € HT/m<sup>2</sup> SHON</b>
01	Gros œuvre	288 021,99 €	181,40 €
02	Etanchéité	124 699 €	78,50 €
03	Charpente – couverture - zinguerie	207 233,32 €	130,50 €
04	Menuiseries extérieures	220 366,07 €	138,80 €
05	Serrurerie	223 000 €	140,40 €
06	Cloisons sèches	175 917,46 €	110,80 €
07	Menuiseries intérieures	119 643,42 €	75,30 €
08	Peinture	86 156,25 €	54,30 €
09	Revêtement de sols	85 833,33 €	54,10 €
10	Electricité	241 300, 00 €	152,00 €
11	Chauffage – plomberie - ventilation	384 500, 00 €	242,10 €
12	Ascenseur	21 000, 00 €	13,20 €
13	Désamiantage	92 132,50 €	58,00 €
<b>Coût prévisionnel total des travaux :</b>		<b>2 269 803,34 €</b>	<b>1 429,30 €</b>

- Sur cette base, le coût prévisionnel des travaux éligibles au dispositif d'aide à l'immobilier est de 905 482€HT, décomposé comme suit :

<b>Lots</b>	<b>Postes</b>	<b>En € HT</b>	<b>En € HT/m<sup>2</sup> SHON</b>
Lot 2	Etanchéité	905 482,53 €	570,20 €
Lot 4	Menuiseries extérieures		
Lot 6	Cloisons sèches		
Lot 11	Chauffage – plomberie - ventilation		

Conformément à la délibération n° 251 du 28 juin 2018 visant notamment à la réalisation obligatoire d'un diagnostic préalable du bâti par une société spécialisée dans les travaux de rénovation énergétique, la société STRATENERGIE a procédé à une visite sur site afin de réaliser un diagnostic énergétique initial du bâtiment.

Le rapport remis à GrandAngoulême par STRATENERGIE le 9 août 2021 indique que la prévision de travaux permettra à la SAS ANIMMO de réaliser des économies énergétiques d'environ ..... Mwh / an par rapport à la situation initiale du bâtiment.

En effet, la SAS ANIMMO s'engage à travers le dossier de demande d'aide déposé le 9 novembre 2021 à la réalisation de travaux de réhabilitation des deux biens immobiliers dans une double démarche, d'une part vers de travaux d'amélioration thermique de l'enveloppe construite et d'autre part vers des travaux d'aménagements destinés à envisager l'activité professionnelle de production de films d'animation dans un souci de confort.

Ainsi, les travaux de réhabilitation consisteront ainsi en :

#### 1/ une amélioration de l'isolation thermique des deux biens immobiliers attenants

au travers de la mise en œuvre de dispositifs techniques isolants respectant la réglementation thermique :

- pour ce qui est de l'isolation en toiture (lot 2) : les dispositions techniques projetées respecteront une valeur minimale de projet de résistance thermique de  $R = 7.00 \text{ m}^2.k/w$ , ce qui est au-dessus de la valeur minimale exigée et éligible  $R > 6.00 \text{ m}^2.k/w$  relative à la certification d'économie d'énergie
- pour ce qui est de l'isolation en toiture-terrasse (lot 2) : les dispositions techniques projetées respecteront une valeur minimale de projet de résistance thermique de  $R = 6.00 \text{ m}^2.k/w$ , ce qui est au-dessus de la valeur minimale exigée et éligible  $R > 4.50 \text{ m}^2.k/w$  relative à la certification d'économie d'énergie
- pour ce qui est de l'isolation des murs (lots 4 et 6) : les dispositions techniques projetées respecteront une valeur minimale de projet de résistance thermique de  $R = 3.75 \text{ m}^2.k/w$ , ce qui est au-dessus de la valeur minimale exigée et éligible  $R > 3.70 \text{ m}^2.k/w$  relative à la certification d'économie d'énergie
- pour ce qui est des ouvertures des bâtiments, les dispositions techniques projetées tendront également à participer à la réduction des déperditions thermique de l'édifice, sans toutefois atteindre le niveau de coefficient de transmission thermique  $U_w$  exigé ( $U_w < 1.30 \text{ w/m}^2$ ), compte-tenu du choix architectural validé par l'Architecte des Bâtiments de France de la pose, en remplacement des menuiseries existantes, de nouvelles menuiseries en aluminium.
- Enfin, seule l'amélioration de l'isolation du plancher en rez-de-chaussée n'a pas été projetée à être traitée, au regard, d'un côté du coût engendré (à minima  $150\text{€}/\text{m}^2$  voire  $180\text{€}/\text{m}^2$ ), soit, pour une surface en rez-dechaussée à traiter de l'ordre de  $605\text{m}^2$ , un coût complémentaire compris entre  $90\ 750\text{€ HT}$  et  $108\ 900\text{€ HT}$  (sachant que l'isolation de ce plancher nécessite la suppression du dallage existant), et de l'autre des « désordres » qui seraient occasionnés vis-à-vis du fonctionnement de l'établissement, la réalisation d'une isolation et d'une nouvelle chape sur le dallage en rez-de-chaussée engendrant une surélévation de l'ordre de  $15\text{cm}$  à minima, ce qui remettrait en cause l'accessibilité au bâtiment par rapport au niveau extérieur.

2/ la mise en place de dispositifs de chauffage/climatisation et de dispositifs de ventilation (lot 11) permettant de prendre en compte le souci de confort escompté par le porteur de

projet. C'est ainsi qu'il a été privilégié un établissement chauffé et climatisé par de pompes à chaleur Air/Air à détente directe, en projetant une unité extérieure par niveau avec cassettes plafonniers pour ce qui est de la zone bureaux, une unité extérieure avec ventilo-convecteurs plafonniers pour ce qui est du local serveur inscrit dans la zone bureaux, des panneaux rayonnants électriques pour ce qui est des sanitaires de la zone bureaux, un rideau d'air chaud électrique pour ce qui est de l'accueil dans la zone bureaux, et une unité extérieure avec cassettes plafonniers pour ce qui est de la zone habitation.

C'est ainsi qu'il a été prévu la mise en œuvre d'une ventilation hygiénique de type simple flux pour les sanitaires des étages, ventilation caractérisée par une ventilation mécanique contrôlée avec fonctionnement permanent du ventilateur, et une ventilation de confort de type double flux, respectivement pour la zone bureaux et pour la zone habitation, ventilation caractérisée par une ventilation mécanique contrôlée avec dispositif d'obturation.

Par ces prescriptions techniques, les travaux de réhabilitation projetés sur cet ensemble immobilier de plus de 1 000 m<sup>2</sup> tendront ainsi à respecter les objectifs de diminution de consommation énergétique du décret tertiaire entré en vigueur depuis octobre 2019 dans la mesure où le projet a prévu la mise en place d'une ventilation double flux, l'installation de variateurs électroniques de vitesse sur la centrale de traitement d'air, l'installation d'un variateur électronique de vitesse sur le groupe froid, et la régulation d'un groupe froid grâce à une haute pression flottante.

Ce rapport précise que le prévisionnel de travaux est conforme à la réalisation d'économies énergétiques sur le bâtiment à réhabiliter.

Dans ces conditions,

La subvention est versée au maître d'ouvrage sur appel de fonds de sa part selon les modalités suivantes.

Le premier versement (30%) sera effectué à la signature de la convention :

- du contrat de crédit-bail ou de l'accord bancaire,
- d'un dépôt de permis de construire.

La seconde partie de l'aide (70% restants) sera débloquée à l'achèvement des travaux sur présentation d'une déclaration d'achèvement des travaux (DAACT), d'un état récapitulatif des dépenses et des déclarations annuelles des données sociales (au vu du nombre de créations d'emplois envisagé, d'un effectif de départ de 180 à une projection à 280, voire 300 salariés, dont 30 à 40 CDI dans les 5 années à venir).

### **ARTICLE 3 – AJUSTEMENT, SUSPENSION DU VERSEMENT**

La subvention octroyée par GrandAngoulême pourra être réexaminée dans deux cas distincts :

**a.** si l'opération fait apparaître que les coûts de réalisation sont inférieurs au montant prévisionnel ayant servi au calcul de l'aide.

Dans ce cas, le GrandAngoulême réajustera son aide au prorata des sommes réellement engagées. En revanche, un dépassement des coûts de réalisation de l'opération ne saurait donner lieu à un quelconque complément d'aide de la part du Grand Angoulême.

**b.** si l'opération fait apparaître que l'entreprise utilisatrice du bâtiment ne répond pas aux critères d'éligibilité.

#### **ARTICLE 4 – CONTROLE ET REVERSEMENT DE LA SUBVENTION**

Conformément aux lignes directrices relatives aux aides à finalité régionale, les investissements et emplois aidés doivent être maintenus pendant une période de 3 ans pour les PME et 5 ans pour les groupes.

Ce délai court à partir de l'achèvement des travaux (date figurant à la DAACT).

Afin d'assurer ce contrôle, le **bénéficiaire de l'aide** devra :

- signaler sans délai à GrandAngoulême tout fait ou événement susceptible de modifier sa situation économique, financière, juridique et patrimoniale,
- s'engager à recevoir la visite d'un chargé de mission afin de permettre à celui-ci de suivre l'évolution du projet.

Le GrandAngoulême se réserve le droit d'arrêter tout versement et de réclamer le remboursement des sommes indûment perçues par l'émission d'un titre de recette auprès du maître d'ouvrage, notamment dans les cas suivants :

- modification de la destination du site
- non respect de l'exigence de maintien de l'investissement et des emplois (dans le cas d'un propriétaire exploitant)
- défaillance de l'entreprise bénéficiaire
- transfert de tout ou partie de l'activité hors du territoire de GrandAngoulême.

#### **ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS PARTICULIERS**

Si le projet est porté par une SCI, le bénéficiaire s'engage à ce que cette dernière soit soumise au régime de l'impôt sur les sociétés.

Par ailleurs, le **bénéficiaire final** s'engage à permettre l'installation sur le site concerné d'un panneau identifiant GrandAngoulême comme partenaire financier de l'opération.

#### **ARTICLE 6 – EXIGIBILITÉ**

Toutes les sommes versées au maître d'ouvrage seront exigibles si les renseignements ou documents fournis à GrandAngoulême étaient reconnus faux ou inexacts compromettant ainsi la régularité de l'opération.

#### **ARTICLE 7 – ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION – FRAIS**

Fait à ANGOULEME, le .../.../.... , en 3 exemplaires

P/Le Président du Grand Angoulême

Clément CALVET, dirigeant de la SAS  
SUPERPROD  
Pour le compte de la SAS ANIMMO