

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 18 DECEMBRE 2025**

Délibération n°2025.12.263

Quartier Gare – Renaudin : avenant n°2 à la prise à bail des locaux à usage de bureaux

LE DIX HUIT DECEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ à 16 h 00, les membres du Conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération de GrandAngoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : 12 décembre 2025

Secrétaire de Séance: Jean-Luc MARTIAL

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **50**

Nombre de pouvoirs: **22**

Nombre d'excusés: **3**

Membres présents : Joëlle AVERLAN, Brigitte BAPTISTE, Eric BIOJOUT, Didier BOISSIER DESCOMBES, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Minerve CALDERARI, Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Séverine CHEMINADE, Monique CHIRON, Jean-Claude COURARI, Fadilla DAHMANI, Françoise DELAGE, Gérard DESAPHY, Gérard DEZIER, Christophe DUHOUX, Nathalie DULAIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Michel GERMANEAU, Hélène GINGAST, Fabienne GODICHAUD, Jérôme GRIMAL, Francis LAURENT, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Alain RHODE, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Michel ANDRIEUX à Xavier BONNEFONT, Véronique ARLOT à Gilbert PIERRE-JUSTIN, Jean-François DAURE à Fabienne GODICHAUD, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Anthony DOUET à Françoise DELAGE, Valérie DUBOIS à Zalissa ZOUNGRANA, Sophie FORT à Gérard DEZIER, Jean-Luc FOUCHIER à Nathalie DULAIS, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Philippe VERGNAUD, Thierry HUREAU à Francis LAURENT, Sandrine JOUINEAU à Fadilla DAHMANI, Michaël LAVILLE à Isabelle MOUFFLET, Gérard LEFEVRE à Gérard DESAPHY, Corinne MEYER à Mireille RIOU, Benoît MIEGE-DECLERCQ à Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER à Charlène MESNARD, Martine PINVILLE à Jean-Jacques FOURNIE, Jean-Philippe POUSSET à François ELIE, Catherine REVEL à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Jean REVEREAULT à Denis DUROCHER, Martine RIGONDEAUD à Hassane ZIAT,

Excusé(s): Séverine ALQUIER, Frédéric CROS, Chantal DOYEN-MORANGE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_263-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 DÉCEMBRE 2025

**DÉLIBÉRATION
N°2025.12.263**

Rapporteur : Monsieur ROY

QUARTIER GARE – RENAUDIN : AVENANT N°2 A LA PRISE A BAIL DES LOCAUX A USAGE DE BUREAUX

PROJET DE TERRITOIRE "GRANDANGOULEME VERS 2030"

Pilier : UN TERRITOIRE QUI CREE DES EMPLOIS

Ambition : SE DÉVELOPPER DURABLEMENT

Enjeux : [30101 -3) POLITIQUE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE]

OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

ODD 9 : Encourager l'innovation favorable au développement durable

Par délibération n°180 du 28 septembre 2023, le conseil communautaire a approuvé la prise à bail en l'état futur d'achèvement pour l'occupation de l'immeuble de bureaux situé à l'angle des rues Denis PAPIN et Amiral RENAUDIN à Angoulême. Le bailleur est la SCI RENAUDIN AURORE au capital de laquelle participent la SAS Immobilière Charente et la Banque des Territoires.

La surface occupée par GrandAngoulême représente les 2/3 du Bâtiment A (1 551 m² dont 1 272 m² privatifs, situés aux RDC, R+1 et R+2 partiel) et 25 places de stationnement dans le Bâtiment S.

Le bailleur reste propriétaire de 624 m² privatifs (R+2 partiel et R+3). Il accompagne l'arrivée d'un futur locataire (entreprise) pour lequel la surface de 624 m² est insuffisante et qui a donc besoin de surfaces supplémentaires.

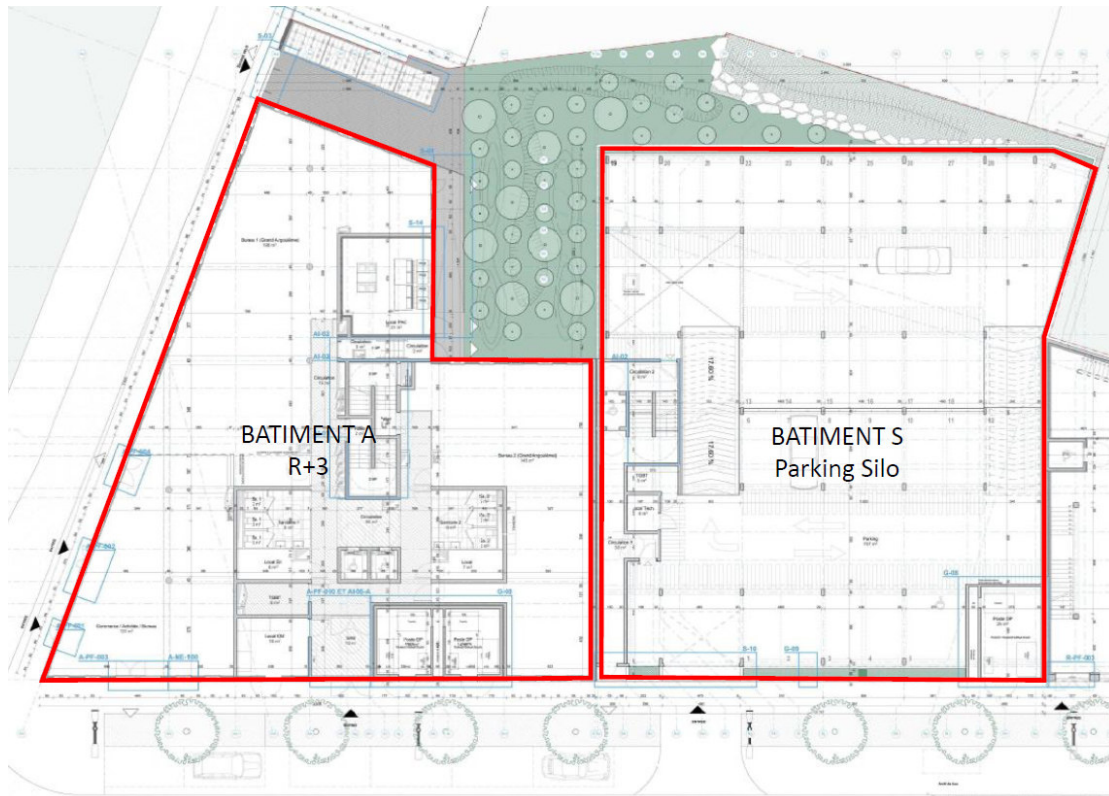
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200072827-20251218-2025_12_263-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025



Sans compromettre ses projets, GrandAngoulême pourrait ainsi réduire la surface louée au bailleur de 1 551 m² à 1 298 m² et libérer 253 m² (R+2 partiel) au profit du bailleur et du futur locataire. GrandAngoulême reste locataire du RDC et du R+1.

Il convient donc de modifier les articles :

- 2.2 – « Description des locaux loués » qui réduit la surface occupée de 1 551 m² à 1 298 m².
- 7.1.1 – « Montant » qui réduit le montant du loyer annuel de 224 830 € HT HC à 191 940 € HT HC.

Il est précisé que le loyer est composé de trois éléments :

- Le loyer du commerce qui ne change pas,
- Le loyer des stationnements qui ne change pas,
- Le loyer des bureaux qui lui seul change. Seuls les surfaces et leur montant baissent de 18,19 %.

L'avenant serait conclu sous la condition suspensive de la signature par le futur locataire d'un bail en l'état futur d'achèvement, réalisée au plus tard le 1^{er} juin 2026.

Je vous propose :

D'APPROUVER l'avenant n°2 à la prise à bail des locaux situés à l'angle des rues Denis PAPIN et Amiral RENAUDIN à Angoulême, qui réduit la surface occupée par GrandAngoulême de 1 551 m² à 1298 m², et qui réduit le montant du loyer annuel de 224 830 € HT HC à 191 940 € HT HC, sous la condition suspensive de la signature par le futur locataire d'un bail en l'état futur d'achèvement, réalisée au plus tard le 1^{er} juin 2026.

D'AUTORISER Monsieur le Président, ou toute personne dûment habilitée, à signer toutes pièces à intervenir dans le cadre de cet avenant y compris l'avenant lui-même.

Pour : 72 Contre : 0 Abstention : 0 Non votant : 0	APRES EN AVOIR DELIBERE LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES ADOpte LA DELIBERATION PROPOSEE
---	--

SCI RENAUDIN AURORE

Immobilier

Avenant au bail

**Avenant n°2 au bail
commercial en l'état
futur d'achèvement *en
date du 18 décembre
2023***

OCTOBRE 2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_263-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2025

Publication : 26/12/2025

AVENANT N°2 AU BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DU 18 DECEMBRE 2023

ENTRE :

« le Bailleur »,

La société dénommée **SCI RENAUDIN AURORE**, Société civile au capital de 1 000 000 EUROS, ayant son siège social à ANGOULEME (16000), 1, impasse Truffière, identifiée au SIREN sous le numéro 9835994160001 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ANGOULEME.

Représentée par Monsieur Daniel BRAUD en sa qualité de président ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après désignée « le Bailleur »,

Et

« le Preneur »,

Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême, domiciliée à Angoulême, au 25 boulevard Besson Bey.

Représentée par Xavier Bonnefont en sa qualité de Président ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ou par son représentant.

Ci-après désignée « le Preneur »,

Article 1- Modification de l'article 2.2 : DESCRIPTION DES LOCAUX LOUES

Conformément aux stipulations du BEFA initial, concernant les surfaces de bureaux, il était expressément prévu que : « *des surfaces de bureaux situées dans l'immeuble (bâtiment A) d'une Surface Utile prévisionnelle de 1 551 m² dont :*

- **1391 m² de bureaux au RDC, R+1 et R+2 (dont 1141 m² privés), et**
- **160 m² de commerces au RDC (dont 131 m² privés)**

Cette Surface Utile prévisionnelle comprend les surfaces privées et une quote-part de parties communes ».

D'un commun accord avec le Bailleur, le Preneur accepte de libérer les bureaux situés au R+2. En conséquence, la Surface Utile Prévisionnelle faisant l'objet du présent bail est réduite et s'élève désormais à 1 298 m², se décomposant comme suit :

- **1138 m² de bureaux situés au RDC et R+1 (dont 888 m² privés),**
- **160 m² de commerces au RDC (dont 131 m² privés).**

Accusé de réception n° 016-200071827-20251218-2025_12_263-DE

Accusé certifié exécutoire

Ed. le 18/12/2025
Publication : 26/12/2025

Bail professionnel

2/4

Cette nouvelle surface comprend également une quote-part des parties communes, calculée conformément aux dispositions du BEFA initial.

Article 2 - Modification de l'article 7.1.1. MONTANT

Conformément aux stipulations du BEFA initial, concernant le montant du loyer, il était expressément convenu que : *« Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 224 830 euros HT HC se décomposant de la manière suivante :*

- **180 830 € HT/an pour la location des locaux « Bureaux », soit 1391 m² x 130 € HT HC**
- 24 000 € HT/an pour la location des locaux « Commerces », soit 160 m² x 150 € HT HC
- 20 000 € HT/an pour la location de 25 places de parking, soit 25 x 800 € HT HC

Ce loyer s'entend net de toutes charges et hors taxes sur la valeur ajoutée. Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles, complémentaires ou de substitution qui pourraient être créées, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement ».

La modification de la surface objet du bail entraîne corrélativement une révision du loyer, lequel s'établit désormais comme suit :

- **147 940 HT/an pour la location des locaux « Bureaux », soit 1138 m² x 130 € HT HC**
- 24 000 € HT/an pour la location des locaux « Commerces », soit 160 m² x 150 € HT HC
- 20 000 € HT/an pour la location de 25 places de parking, soit 25 x 800 € HT HC

Le présent bail est désormais consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 191 940 € HT HC.

Les autres dispositions de l'article restent inchangées.

Article 5 - Condition suspensive :

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de la signature, par la société Malakoff Humanis, d'un bail en l'état futur d'achèvement portant sur la location du deuxième étage de l'immeuble objet des présentes.

La condition susvisée devra être réalisée au plus tard le 1er juin 2026.

À défaut de réalisation de ladite condition dans le délai stipulé, il est expressément convenu que le Preneur demeurera tenu par le bail initial et conservera la jouissance de l'ensemble des locaux objets dudit bail, sans qu'il puisse être sollicité aucune réduction de loyer, résiliation ou indemnité de quelque nature que ce soit.

Article 4 - Autres dispositions :

Les autres clauses du bail commercial objet du présent avenant, restent inchangées.

Fait en deux exemplaires

Fait à Angoulême le ???

Signatures précédées de la mention « lu et approuvé » des parties

Le Bailleur

Le Preneur

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20251218-2025_12_263-DE

Accusé certifié exécutoire

Ed. : Octobre 2025

Publication : 26/12/2025

Bail professionnel

4/4