

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 05 FEVRIER 2026**

Délibération n°2026.02.051

Quartier gare - Renaudin : avenant n°3 à la prise à bail des locaux à usage de bureaux

LE CINQ FEVRIER DEUX MILLE VINGT SIX 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 : 30 janvier 2026

Secrétaire de Séance: Jean-Luc MARTIAL

Membres en exercice: **75**

Nombre de présents: **60**

Nombre de pouvoirs: **12**

Nombre d'excusés: **3**

Membres présents : Séverine ALQUIER, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, 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, Anthony DOUET, Nathalie DULAIIS, Denis DUROCHER, François ELIE, Sophie FORT, Jean-Luc FOUCHIER, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Michel GERMANEAU, Jérôme GRIMAL, Thierry HUREAU, Michaël LAVILLE, Gérard LEFEVRE, Lionel MAHERAULT, Raphaël MANZANAS, Annie MARC, Jean-Luc MARTIAL, Charlène MESNARD, Benoît MIEGE-DECLERCQ, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, Isabelle MOUFFLET, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Gilbert PIERRE-JUSTIN, Martine PINVILLE, Jean REVEREAULT, Alain RHODE, Martine RIGONDEAUD, Mireille RIOU, Thierry ROUGIER, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Philippe VERGNAUD, Marcel VIGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Hassane ZIAT, Zalissa ZOUNGRANA

Ont donné pouvoir : Sabrina AFGOUN à Gérard ROY, Jean-François DAURE à Jacky BONNET, Serge DAVID à Thierry MOTEAU, Chantal DOYEN-MORANGE à Jean-Claude COURARI, Valérie DUBOIS à Pascal MONIER, Christophe DUHOUX à Frédérique CAUVIN-DOUMIC, Hélène GINGAST à Michel BUISSON, Sandrine JOUINEAU à Zalissa ZOUNGRANA, Francis LAURENT à Thierry HUREAU, Corinne MEYER à Martine RIGONDEAUD, Jean-Philippe POUSSET à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Catherine REVEL à François ELIE,

Excusé(s): Frédéric CROS, Fabienne GODICHAUD, François NEBOUT

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 5 FÉVRIER 2026

**DÉLIBÉRATION
N°2026.02.051**

Rapporteur : Monsieur ROY

QUARTIER GARE - RENAUDIN : AVENANT N°3 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



Domaines concernés par les objectifs de développement durable impactés positivement :

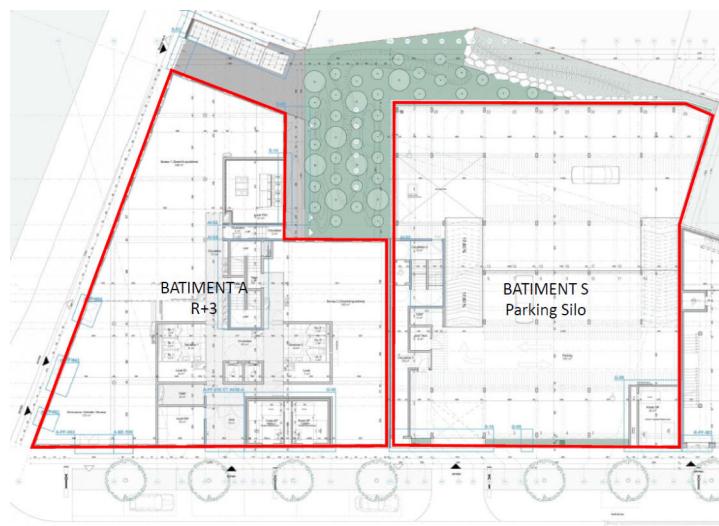
ODD 9 : Encourager l'innovation favorable au développement durable

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.

Par délibération n°86 du 28 mai 2025, le conseil communautaire a approuvé un avenant n°1 ayant pour objet de reporter la date prévisionnelle d'achèvement des locaux du 31 décembre 2025 au 31 mars 2026.

Un second avenant a été approuvé par délibération n°263 du conseil communautaire du 18 décembre 2025, pour réduire la surface occupée par GrandAngoulême de 1 551 m² à 1 298 m².

Initialement, la surface occupée par l'agglomération représentait 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.



En vertu de l'avenant n°2, la surface occupée par GrandAngoulême a été réduite à 1 298 m² afin de permettre au bailleur d'accompagner l'arrivée d'un futur locataire (R+2 et R+3). Le niveau R+2 partiel a donc été remis au bailleur.

Par ailleurs, dans le cadre de ses missions de développement économique, GrandAngoulême a accompagné une entreprise dans sa recherche de locaux. Cette dernière est intéressée pour louer le niveau R+1 de l'immeuble Renaudin. Il est donc proposé de remettre au bailleur le R+1 et qu'il gère l'installation de l'entreprise (travaux, gestion locative...).

Sans compromettre ses projets, GrandAngoulême pourrait ainsi réduire la surface louée au bailleur de 1 298 m² à 566 m² et libérer 732 m² (R+1) au profit du bailleur et du futur locataire. GrandAngoulême reste locataire du RDC.

Il convient donc de modifier les articles :

« 2.2 – Description des locaux loués » qui réduit la surface occupée de 1 298 m² à 566 m².

« 7.1.1 – Montant » qui réduit le montant du loyer annuel de 191 940 € HT HC à 86 380 € HT HC.

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

- Le loyer du commerce qui ne change pas,
- Les loyers des stationnements, d'une part, et des bureaux, d'autre part, qui évoluent à la baisse.

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°3 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 1 298 m² à 566 m², et qui réduit le montant du loyer annuel de 191 940 € HT HC à 86 380 € 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 ADOPE LA DELIBERATION PROPOSEE
---	---

SCI RENAUDIN AURORE

Immobilier

Avenant au bail

**Avenant n°3 au bail
commercial en l'état
futur d'achèvement en
date du 18 décembre
2023**

JANVIER 2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260205-2026_02_051-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/02/2026

Publication : 11/02/2026

AVENANT N°3 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 et de l'avenant n°2, 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 :*

- *1 138 m² de bureaux au RDC et R+1 (dont 888 m² privatifs), et*
- *160 m² de commerces au RDC (dont 131 m² privatifs).*

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

D'un commun accord avec le Bailleur, le Preneur accepte de libérer les bureaux situés au R+1. En conséquence, la Surface Utile Prévisionnelle faisant l'objet du présent bail est réduite et s'élève désormais à 566 m², se décomposant comme suit :

- 406 m² de bureaux situés au RDC (dont 344 m² privatifs)
- 160 m² de commerces au RDC (dont 131 m² privatifs)

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

016-200071827-20260205-2026_02_051-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/02/2026

Publication : 11/02/2026

Bail professionnel

2/4

Article 2 - Modification de l'article 7.1.1. MONTANT

Conformément aux stipulations du BEFA initial et de l'avenant n°2, concernant le montant du loyer, il était expressément convenu que : « *Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 191 940 euros HT HC se décomposant de la manière suivante :* »

- ***147 940 € HT/an pour la location des locaux « Bureaux », soit 1 138 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, laquelle s'établit désormais comme suit :

- ***52 780 € HT/an pour la location des locaux « Bureaux », soit 406 m² x 130 € HT HC***
- ***24 000 € HT/an pour la location des locaux « Commerces », soit 160 m² x 150 € HT HC***
- ***9 600 € HT/an pour la location de 12 places de parking, soit 12 x 800 € HT HC***

Le présent bail est désormais consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 86 380 € HT HC.

Les autres dispositions de l'article restent inchangées.

Article 3 - Condition suspensive :

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de la signature, par la société Kalank, d'un bail en l'état futur d'achèvement portant sur la location du premier 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

PROJET