

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
GRANDANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 23 MAI 2019**

Délibération
n° 2019.05.117

**Aide à l'immobilier :
projet de la SCI CITF
Immo**

LE VINGT TROIS MAI DEUX MILLE DIX NEUF à 17h30, 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 leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **17 mai 2019**

Secrétaire de séance : Gérard DEZIER

Membres présents :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Véronique ARLOT, Anne-Marie BERNAZEAU, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Laïd BOUAZZA, Jacky BOUCHAUD, Patrick BOURGOIN, José BOUTTEMY, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Jean-Marc CHOISY, Bernard CONTAMINE, Jean-Claude COURARI, Françoise COUTANT, Véronique DE MAILLARD, Catherine DEBOEVERE, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Jacques DUBREUIL, Georges DUMET, Denis DUROCHER, François ELIE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Thierry HUREAU, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Catherine PEREZ, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Jean-Philippe POUSSET, Bruno PROUX, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Mireille RIOU, Bernard RIVALLEAU, Gérard ROY, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Vincent YOU, Danièle MERIGLIER

Ont donné pouvoir :

Anne-Sophie BIDOIRE à Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU, Jeanne FILLOUX à Michaël LAVILLE, Joël GUITTON à Patrick BOURGOIN, Elisabeth LASBUGUES à Vincent YOU, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Eric SAVIN à Michel BUISSON

Suppléant(s) :

Gérard BRUNETEAU par Danièle MERIGLIER

Excusé(s) :

Gilbert CAMPO, Karen DUBOIS, Guy ETIENNE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 23 MAI 2019

**DELIBERATION
N° 2019.05.117**

ZONES D'ACTIVITES

Rapporteur : **Monsieur BONICHON**

AIDE A L'IMMOBILIER : PROJET DE LA SCI CIFT IMMO

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 ce cadre, l'agglomération a été sollicitée pour accompagner la SCI CIFT Immo, qui lance un projet de réhabilitation du bâtiment industriel situé 144, boulevard Allende – ZI n° 3 – 16 340 L'Isle d'Espagnac.

La société CIFT dont le siège social est situé à « Dorgeville » 16170 Saint-Cybardeaux, est spécialisée dans la conception industrielle et les technologies futures. Cette entreprise travaille avec des grands noms de l'industrie dans les domaines de la robotique, de l'automatisme, de l'électricité et de la mécanique.

CIFT souhaite accroître ses potentialités économiques en localisant ses activités mécatroniques sur le site de la ZI n° 3 comprenant :

- Un bureau d'études mécaniques
- Un bureau d'études électriques
- L'automaticien
- Les roboticiens
- Les techniciens d'installation
- L'encadrement associé.

Cette opération concerne 40 emplois répartis sur 300 m² de bureaux et 2 000 m² d'atelier avec comme objectif de recruter 5 personnes supplémentaires d'ici début 2020.

L'objectif de la réhabilitation du bâtiment industriel est de délocaliser une partie des activités de CIFT qui, au vu de sa croissance et du prévisionnel à venir dès 2019, se doit de trouver un site de production avec :

- Une capacité d'atelier suffisante en terme de m² pour intégrer des outils de production avec une prévision de chiffre d'affaires de 6 M€.
- Une capacité de bureaux suffisante en termes de m² pour intégrer 40 personnes environ.
- Une localisation géographique propice au développement des activités.

L'investissement immobilier, le financement du gros œuvre de réhabilitation sera porté par la SCI CIFT Immo.

Le montant total de l'opération est estimé à 169 582 € H.T.

Au regard du règlement d'intervention, de l'assiette des dépenses éligibles, le soutien de GrandAngoulême à cette opération pourrait être le suivant :

- 33 916 € correspondant à 20% de l'assiette éligible conformément au règlement.

Vu l'avis favorable de la commission attractivité, économie, emploi du 15 mai 2019,

Je vous propose :

D'APPROUVER le versement d'une subvention d'un montant de 33 916 € dans le cadre du règlement d'aide à l'immobilier d'entreprise à la SCI CITF Immo, se répartissant comme suit :

- 30%, soit 10 175 € à la signature de la convention,
- 70%, soit 23 741 € à l'achèvement des travaux sur présentation d'une déclaration d'achèvement de travaux (DAT) et d'un état récapitulatif des dépenses.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou toute personne dûment habilitée, à signer la convention à intervenir avec la SCI CITF Immo.

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

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 28 mai 2019	<u>Affiché le :</u> 29 mai 2019

CONVENTION D'AIDE DU GRAND ANGOULEME POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Entre les soussignés :

- La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (Grand Angoulême), représentée par Monsieur Jean-François Dauré, son Président, en vertu d'une délibération en date du 18 Octobre 2018 ;

D'une part

- La SCI CITF Immo au capital de 10.000 € dont le siège social est situé à Dorgeville – 16170 Saint-Cybardeaux, inscrite au registre du commerce et des sociétés d'Angoulême sous le n° 841 561 087 00013, représentée par M. François LALUT, agissant en qualité de Gérant, dûment habilité en ce sens.

D'autre part

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1^{ER} – 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 dispositif)

Le Conseil Communautaire de Grand Angoulême du 23 Mai 2019 a décidé d'accorder à une aide à la SCI CITF Immo, au regard du projet de réhabilitation du bâtiment d'activité situé 144, boulevard Salvador Allende – ZI N°3 16340 L'Isle d'Espagnac, de l'activité de l'entreprise preneuse CITF (activités mécatroniques).

ARTICLE 2 – MONTANT ET MODALITES DE VERSEMENT

La subvention de GrandAngoulême prend la forme d'une subvention d'un montant maximum de 33 916 euros, eu égard :

- Au coût prévisionnel de l'opération de 169 582 € HT, décomposée comme suit :

		En € HT	En € HT/m² SHON
Lots :	Postes :		
01 Enveloppe bâtiment	Isolation & étanchéité	41 228,79 €	17,93 €
02 Toiture extérieure	Isolation & étanchéité	10 000,00 €	4,35 €
03 Menuiseries	Isolation double vitrage	13 239,36 €	5,76 €
04 Accueil	Public & personnels en situation de handicap	36 918 ,69 €	16,05 €
05 Bureaux	Isolation faux plafonds	8 865,96 €	29,55 €
06 Aménagement Atelier	Electricité, air comprimé, réseaux	41 200,00 €	20,60 €
07 Aménagement bureaux	Electricité, réseaux, local serveur	18 129,02 €	60,43 €
Coût total des travaux HT		169 581,82 €	73,73 €

Conformément à la Convention signée avec GrandAngoulême, le Pôle Eco-Industries a procédé à la visite sur site afin de réaliser un diagnostic énergétique initial du bâtiment. Le rapport remis à GrandAngoulême par le PEI le 28 Mars 2019 indique que la prévision de travaux permettra à CITF de réaliser des économies énergétiques d'environ 144,3 Mwh / an par rapport à la situation initiale du bâtiment.

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 (DAT) et d'un état récapitulatif des dépenses.

Cette opération concerne 40 emplois répartis sur l'unité de production 144, boulevard Allende – ZI3 – L'Isle d'Espagnac avec un objectif de recrutement de 5 emplois supplémentaires de plus d'ici début 2020.

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 DAT).

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

M.
Dirigeant de la société

M.
Gérant de la SCI
intervenant pour le compte de

Programme proposé par :



PERFORMANCE ENERGETIQUE

28/03/2019

Aide à l'immobilier d'entreprises

Pour



CONTACTS

GRAND ANGOULÊME

25, boulevard Besson-Bey
CS 12320
16023 ANGOULEME CEDEX

Dominique LASNIER

Chargé de mission

06-72-68-58-96

d.lasnier@grandangouleme.fr

POLE DES ECO-INDUSTRIES

3 rue Raoul Follereau

CS 20058

86002 POITIERS

Nicolas ROLLE-MILAGUET

Référent Performance Énergétique

05-49-44-98-49

n.rolle-milaguet@pole-ecoindustries.fr

Programme financé par :



SOMMAIRE

Chapitre 1 : Identification de l'entreprise	3
Chapitre 2 : Réhabilitation Bâtiment Industriel	4
Chapitre 3 : Calcul des économies d'énergies dues aux travaux	5
3.1 Isolation du plafond de la partie bureau	5
3.2 Passage du simple vitrage au double vitrage	6
3.3 Remplacement de l'éclairage existant par des dalles LED	7
Chapitre 4 : Simulation en fonction des données climatiques 2018.....	8

Cette étude a pour objectif de quantifier les économies d'énergies dues aux travaux suivants :

- **Isolation du plafond de la partie bureau**
- **Remplacement du simple vitrage par du double vitrage pour les ouvrants de la partie bureau**
- **Remplacement de luminaire classique par des dalles LED dans la partie bureau**

Chapitre 1 : Identification de l'entreprise

Identification du porteur de projet	
Raison sociale de l'entreprise	: SCI CITF - Immo
Numéro de SIRET (14 chiffres)	: 84156108700013
Code NAF (4 chiffres + 1 lettre)	: 6820B
Activité	:
Adresse	: DORGEVILLE
Ville	: SAINT CYBARDEAUX
Code Postal	: 16 170
Téléphone	: 05 45 63 05 96
Fax	:
Email	: f.lalut@citf-group.com
Démarche environnementale en cours	:
Interlocuteur de l'entreprise	
Nom	: LUBAT Cédric
Fonction	: Directeur Performance Économique
Ligne directe	: 07 71 22 73 62
Email	: c.lubat@citf-group.com

Chapitre 2 : Réhabilitation Bâtiment Industriel

Présentation détaillée de l'opération :

L'opération consiste à délocaliser une partie des activités de CITF du site de Dorgeville 16 170 Saint Cybardeaux sur le site de l'Isle D'Espagnac cité dans le dossier de demande d'aide à l'immobilier.

Les activités mécatroniques délocalisés comprennent :

- Le bureau d'études mécanique
- Le bureau d'études électrique
- L'automaticien
- Les roboticiens
- Les techniciens d'installations
- L'encadrement associé

Cette opération concerne 40 personnes réparties sur 300 m² de bureau et 2 000 m² d'atelier à compter de fin mars 2019 avec comme objectif de recruter 5 personnes de plus d'ici début 2020.

Résultats escomptés et objectifs recherchés par le porteur de projet :

L'objectif de réhabilitation du Bâtiment industriel est de délocaliser une partie des activités de CITF qui de par sa croissance et le prévisionnel des activités à venir pour l'année 2019 et les suivantes se doit de trouver un site de production avec :

- Une capacité atelier suffisante (en terme de m²) pour intégrer les outils de productions pour un CA prévu de 6 M€
- Une capacité bureau suffisante (en terme de m²) pour intégrer environ 40 personnes
- Une localisation géographique propice au développement des activités (Proximité des fournisseurs et accès rapide à la N10)
- Mise aux normes Sanitaires et Réfectoire : accueil public et personnels en situation de handicap

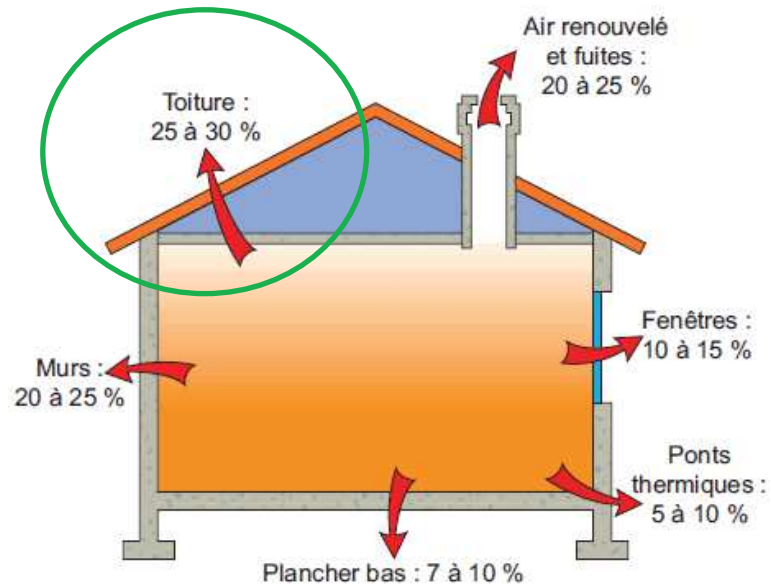
Objet de cette étude :

Cette étude a pour objectif de quantifier les économies d'énergies dues aux travaux suivants :

- **Isolation du plafond de la partie bureau**
- **Remplacement du simple vitrage par du double vitrage pour les ouvrants de la partie bureau**
- **Remplacement de luminaire classique par des dalles LED dans la partie bureau**

Chapitre 3 : Calcul des économies d'énergies dues au travaux

3.1 Isolation du plafond de la partie bureau



Une partie du bureau ne possédait pas d'isolation au plafond hormis le faux plafond. L'entreprise fait installer 20cm de laine de verre sur une surface de 162,43 m².

Caractéristique faux plafond :

- Epaisseur = 12,5 mm
- Résistance thermique = 0,04 m²K/W

Afin de calculer les économies qui seront générées par cette solutions, nous avons d'abord étudié les déperditions de la situation initiale :

$$D_{ep} = U * S * \Delta T$$

Avec :

- D_{ep} = Déperdition en W
- U = Coefficient de transmission thermique en W/m²*K

$$U = \frac{1}{R}$$

- R = Résistance thermique en m²*K/W
- ΔT = La différence entre la température intérieure (19°C) et la température de base (-5°C pour Angoulême)

Situation initiale :

- Résistance thermique du faux plafond en BA 13 = 0,04 m²K/W
- Résistance thermique d'échange superficielle (R_{Si} + R_{Se}) = 0,14 m²K/W

$$D_{ép} = \frac{1}{0,18} * 162,43 * 24 = 21\ 660\ W = 21,7\ kW$$

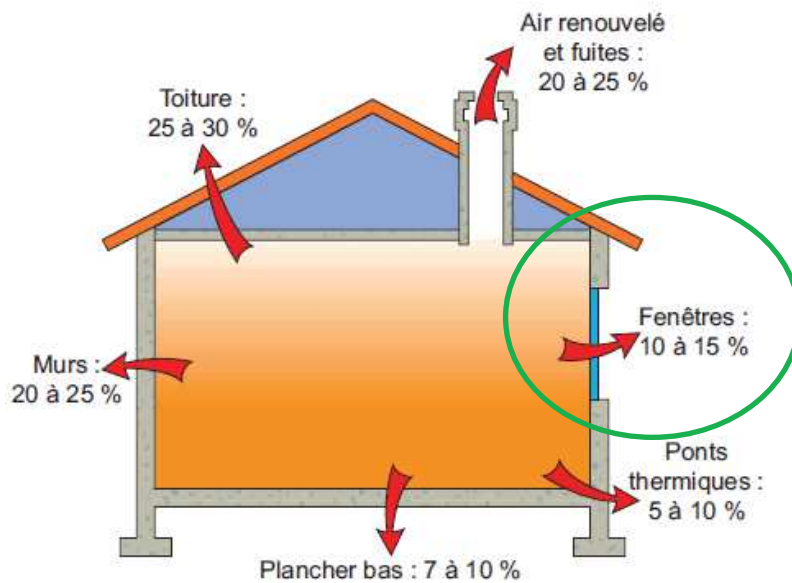
Situation isolation plafond :

- Résistance thermique du faux plafond en BA 13 = 0,04 m²K/W
- Résistance thermique d'échange superficielle (R_{Si} + R_{Se}) = 0,14 m²K/W
- Résistance thermique pour 20 cm de laine de verre = 5 m²K/W

$$Dép = \frac{1}{5,18} * 162,43 * 24 = 752 \text{ W} = 0,75 \text{ kW}$$

Cette solution d'isolation va permettre à CITF de diminuer de **96,5%** les déperditions du plafond de la partie bureau.

3.2 Passage du simple vitrage au double vitrage



L'entreprise a remplacé tous les ouvrants simple vitrage de la partie bureau par du double vitrage.

Hypothèses :

- Coefficient de transmission thermique du simple vitrage = 5 W/m²K
- Coefficient de transmission thermique du double vitrage = 1,3 W/m²K
- Surface totale des parois vitrées = 32,2 m²

Situation initiale :

$$Dép = 5 * 32,2 * 24 = 3\ 864 \text{ W} = 3,9 \text{ kW}$$

Situation double vitrage :

$$Dép = 1,3 * 32,2 * 24 = 1\ 005 \text{ W} = 1,0 \text{ kW}$$

Cette solution d'isolation va permettre à CITF de diminuer de **74,4%** les déperditions des ouvrants de la partie bureau.

3.3 Remplacement de l'éclairage existant par des dalles LED

Hypothèse :

- 50 T8 néons de 56 W (situation initiale)
- Ballast ferromagnétique = 14 W/ballast (situation initiale)
- 25 dalles LED de 38 W chacune

Situation initiale :

$$P = 50 * (56 + 14) = \underline{3\ 500\ W}$$

Situation LED :

$$P = 25 * 38 = \underline{950\ W}$$

Cette solution d'éclairage va permettre à CITF de diminuer de **72,8%** les puissances appelées.

Chapitre 4 : Simulation en fonction des données climatiques 2018

Hypothèses :

- Les températures moyennes extérieures ont été prises sur le site infoclimat.fr
- Le chauffage est assuré par des systèmes électriques
- Pas de réduction de la température durant la nuit
- Les heures de bureau : 8h – 18h
- Les luminaires sont à 100% allumé durant les heures de travail (10h)
- Coût moyen d'électricité 2018 de CITF = **136,06 € HTVA/MWh**

	DJU	T ext
janv-18	277,1	9,1
févr-18	382,4	4,4
mars-18	273,7	9,2
avr-18	133,8	14,3
mai-18	84,6	16,7
juin-18	18,2	20,8
juil-18	6,4	23,1
août-18	16,8	22,7
sept-18	39,9	19,8
oct-18	129,8	14,9
nov-18	238	10,1
déc-18	282,4	8,9

Équation pour déterminer la consommation due aux déperditions :

$$\text{Consommation d'énergie finale} = \frac{24 * D * DJU * i}{\Delta T * \text{Rendement chaudière} * PCI}$$

Avec :

- 24 : nombre d'heures chauffées par jour
- D : Déperditions
- DJU : Degré jour unifié
- i : intermittence (prend en compte les réduits de chauffage) [Dans notre cas = **1**]
- ΔT = Tintérieure - Textérieure
- Rendement global de production sur l'année [Dans notre cas = **1**]
- PCI : Pouvoir Calorifique Inférieur (pouvoir de combustion inférieur du combustible (kWh/kg ou kWh/litre) [Dans notre cas = **1**]

Évolution de la consommation énergétique (kWh) entre les deux situations						
	Isolation plafond		Double vitrage		LED	
	Situation initiale	Situation finale	Situation initiale	Situation finale	Situation initiale	Situation finale
janv-18	14 560	498	3 359	873	700	190
févr-18	13 625	466	3 143	817	700	190
mars-18	14 528	497	3 351	871	700	190
avr-18	14 809	506	3 416	888	700	190
mai-18	19 134	654	4 414	1 148	700	190
juin-18	0	0	0	0	700	190
juil-18	0	0	0	0	700	190
août-18	0	0	0	0	700	190
sept-18	0	0	0	0	700	190
oct-18	16 469	563	3 799	988	700	190
nov-18	13 911	476	3 209	834	700	190
déc-18	14 545	497	3 355	872	700	190
Total	121 582	4 157	28 047	7 292	8 400	2 280

	Base 2018	
	Situation initiale	Situation finale
Conso total (kWh)	158 028	13 729
Coût (€ HTVA/MWh)	21 501,35 €	1 867,91 €

Sur la base des conditions climatiques 2018 et du coût moyen d'électricité, les travaux réalisés par CITF vont lui permettre de réaliser des économies énergétiques d'environ 144,3 MWh et une réduction de la facture d'électricité de 19 635 € HTVA.

Ces économies pourront être accentuées avec la mise en place d'une température de chauffage réduite pendant les périodes d'inactivité (entre 18h et 8h) et une gestion de l'éclairage en fonction de la luminosité.