

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND ANGOULEME**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 29 JUIN 2017**

Délibération
n° 2017.06.350

**Partenariat avec la
SCI CADUCIMMO sur
la commune de LA
COURONNE :**

**Annulation de la
délibération
n° 2016.10.257 et
nouvelle convention
d'occupation précaire**

LE VINGT NEUF JUIN DEUX MILLE DIX SEPT 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 : **23 juin 2017**

Secrétaire de séance : Anne-Marie BERNAZEAU

Membres présents :

Jean-François DAURE, Jean-Marie ACQUIER, Sabrina AFGOUN, Michel ANDRIEUX, Danielle BERNARD, Anne-Marie BERNAZEAU, André BONICHON, Xavier BONNEFONT, Jacky BOUCHAUD, Catherine BREARD, Michel BUISSON, Gilbert CAMPO, Samuel CAZENAVE, Danielle CHAUVET, Monique CHIRON, Jean-Marc CHOISY, Jean-Claude COURARI, Catherine DEBOEVERE, Françoise DELAGE, Bernard DEVAUTOUR, Gérard DEZIER, Denis DOLIMONT, Jacques DUBREUIL, Georges DUMET, François ELIE, Guy ETIENNE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jeanne FILLOUX, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, André FRICHETEAU, Michel GERMANEAU, Fabienne GODICHAUD, Joël GUITTON, Jacqueline LACROIX, Isabelle LAGRANGE, André LANDREAU, Francis LAURENT, Michaël LAVILLE, Annie MARAIS, Jean-Luc MARTIAL, Pascal MONIER, Thierry MOTEAU, François NEBOUT, Dominique PEREZ, Yannick PERONNET, Marie-Hélène PIERRE, Jean-Philippe POUSSET, Christophe RAMBLIERE, Jean REVEREAULT, Gérard ROY, Eric SAVIN, Zahra SEMANE, Alain THOMAS, Jean-Luc VALANTIN, Roland VEAUX, Vincent YOU, Danièle MERIGLIER

Ont donné pouvoir :

Véronique ARLOT à Samuel CAZENAVE, Anne-Sophie BIDOIRE à Joël GUITTON, Patrick BOURGOIN à André LANDREAU, Françoise COUTANT à Jean-François DAURE, Véronique DE MAILLARD à Pascal MONIER, Bernadette FAVE à Isabelle LAGRANGE, Martine FRANCOIS-ROUGIER à Danielle CHAUVET, Elisabeth LASBUGUES à François ELIE, Philippe LAVAUD à Jeanne FILLOUX, Bertrand MAGNANON à Gérard DEZIER, Catherine PEREZ à Jacky BOUCHAUD, Philippe VERGNAUD à Jean-Philippe POUSSET, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU à Vincent YOU

Suppléant(s) :

Gérard BRUNETEAU par Danièle MERIGLIER

Excusé(s) :

Bernard CONTAMINE, Karen DUBOIS, Denis DUROCHER, Bernard RIVALLEAU

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 JUIN 2017**DELIBERATION
N° 2017.06.350**

ZONES D'ACTIVITES

Rapporteur : Monsieur BONICHON

**PARTENARIAT AVEC LA SCI CADUCIMMO SUR LA COMMUNE DE LA COURONNE :
ANNULATION DE LA DELIBERATION N° 2016.10.257 ET NOUVELLE CONVENTION
D'OCCUPATION PRECAIRE**

Par délibération n°257 du 6 octobre 2016, le conseil communautaire a approuvé la signature d'une convention d'occupation précaire avec la SCI Caducimmo pour la location d'une surface de 260 m² au sein du Moulin de l'Abbaye à compter du 1^{er} janvier 2017. Ce local est composé de 200 m² d'atelier (2 modules de 100 m²) et 60 m² de bureaux (2 bureaux de 30 m²) spécifiquement aménagés par le propriétaire.

Suite au retard dans la livraison des locaux et compte tenu du nouveau montant de loyer incluant l'intégralité des charges locatives et foncières, il est convenu en accord avec le propriétaire de conclure une nouvelle convention d'occupation précaire suivant les termes ci-dessous :

Date de démarrage : 1^{er} juillet 2017

Montant de la redevance versée à la SCI :

Type de locaux	Surface (m ²)	Prix (€ HT/m ² /mois)	Loyer mensuel (€ HT)	Loyer annuel (€ HT)
Atelier	200	6,00 €	1 200,00 €	14 400,00 €
Bureaux	60	7,61 €	456,60 €	5 479,20 €
Total			1 656,60 €	19 879,20 €

Par ailleurs, le montant de la redevance perçue par GrandAngoulême dans le cadre de la sous-location des cellules aux entreprises en mode pépinière, intégrerait également l'ensemble des charges locatives et foncières et aurait la progressivité suivante :

	Année 1	Année 2	Année 3
Location atelier € HT/m ² /mois	6,00	6,00	6,00
Sous location atelier € HT/m ² /mois	3,00	3,50	4,00
Location bureaux € HT/m ² /mois	7,61	7,61	7,61
Sous location bureaux € HT/m ² /mois	4,50	5,50	6,50

Vu l'avis favorable de la commission attractivité, économie emploi du 28 juin 2017,

Je vous propose :**D'ANNULER** la délibération n°2016.10.257.

D'APPROUVER les nouvelles conditions de la convention d'occupation précaire avec la SCI CADUCCIMMO pour la location d'une surface de 260 m² au sein du Moulin de l'Abbaye à compter du 1^{er} juillet 2017.

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant Monsieur André BONICHON, Vice-Président, à signer la convention d'occupation précaire, ainsi que toutes les conventions à venir dans le cadre de la sous-location, ainsi que leurs avenants éventuels.

**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> 06 juillet 2017	<u>Affiché le :</u> 06 juillet 2017

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société CADUCIMMO, SCI au capital de 100 € dont le siège social est situé 135 route de Bordeaux, 16400 La Couronne, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers, immatriculée sous le numéro 539 891 416, représentée par Monsieur POUPEAU Dominique, en qualité de gérant,

CI-DESSOUS DENOMMEE : « la SCI CADUCIMMO »

ET

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême (GrandAngoulême), dont le siège est situé au 25 Boulevard Besson Bey - 16000 ANGOULEME, représentée par son président ou son représentant,

CI-DESSOUS DENOMMEE : « GrandAngoulême »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

La pépinière d'entreprises GrandAngoulême accueille depuis 2006 des jeunes entreprises pendant une durée de 4 ans en leur offrant un hébergement avec un loyer progressif, des services partagés et un accompagnement individualisé de leur projet. Cet équipement héberge actuellement 9 entreprises en phase de croissance et est limité en capacité d'accueil.

Ces entreprises bénéficient d'un accompagnement adapté et quotidien dans la phase de recherche du modèle économique, celle-ci pouvant s'avérer longue. Cet accompagnement permet de faciliter la croissance et la pérennité de ces jeunes entreprises.

Toutefois, dans certains domaines d'activités et/ou pour développer certains produits, des besoins ont été exprimés afin d'intégrer du prototypage ou de la petite fabrication. Cela nécessite l'acquisition de machines ou matériels spécifiques et en particulier des locaux adaptés pour ce type d'activité (réseau électrique, ateliers, insonorisation pour éviter les nuisances, stockage, accès pour livraison de matières premières etc.). Or le bâtiment actuel de la pépinière d'entreprises ne permet pas de satisfaire ces besoins particuliers.

Le Technoparc du Grand Girac, qui doit être livré au second semestre 2019, permettra d'accueillir ce type d'entreprises et de répondre à leurs besoins avec des surfaces dédiées d'ateliers et une modularité plus aisée du bâtiment lui-même.

D'ici là et pour préfigurer l'arrivée de ce nouveau service, GrandAngoulême louera de façon temporaire une surface au sein de Pôle d'entreprises du Moulin de l'Abbaye porté par Dominique Poupeau, sis 135 route de Bordeaux sur la commune de La Couronne..

Les entreprises hébergées au sein du Moulin de L'Abbaye seront dans un accompagnement de type « pépinière d'entreprises » :

- Passage en Comité d'Agrément,
- Signature d'une Convention d'Accompagnement de l'entreprise correspondant à la durée de la Convention d'Occupation Précaire
- Signature d'une Convention d'Occupation Précaire de 4 ans avec loyers progressifs, conforme à celle déjà employée pour les entreprises hébergées en pépinière.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

La SCI CADUCIMMO consent par les présentes à GRANDANGOULEME, qui accepte, le droit d'occuper précairement les lieux ci-après désignés :

1. Désignation

GrandAngoulême disposera d'une surface de 260 m² composée de 200m² d'atelier (2 modules de 100m²) et 60 m² de bureaux (2 bureaux de 30m²) qui seront spécifiquement aménagés par le propriétaire, impliquant de ce fait un engagement ferme de GrandAngoulême

La SCI CADUCIMMO, propriétaire du site, louera la surface de 260 m² au tarif pratiqué habituellement aux autres occupants :

Type de locaux	Surface (m ²)	Prix (€ HT/m ² /mois)	Loyer mensuel (€ HT)	Loyer annuel (€ HT)
Atelier	200	6,00 €	1 200,00 €	14 400 ,00 €
Bureaux	60	7,61 €	456,60 €	5 479,20 €
Total			1 656,60 €	19 879,20 €

2. Durée

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à compter du 1^{er} juillet 2017 jusqu'au second semestre 2019.

Toutefois, GrandAngoulême pourra à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 30 jours.

La SCI Caducimmo pourra à tout instant mettre fin à la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 30 jours.

A l'issue de cette période, l'occupant ne pourra sous aucun prétexte prétendre bénéficier du régime juridique applicable aux baux commerciaux.

3. Redevance et dépôt de garantie

Le présent droit d'occupation est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle de **1 656,60 € HT** (mille cinq cent vingt six euros et soixante cent hors taxes) que l'occupant s'oblige à payer au bailleur en vigueur par mandat administratif sur le compte bancaire du bailleur.

La redevance sera soumise à la TVA que l'occupant s'engage à acquitter au taux légal en vigueur en sus de la redevance principale aux mêmes époques que celle-ci.

Un montant équivalent à 1 mois de loyer HT sera exigé à titre de garantie. Cette somme ainsi remise au bailleur restera entre ses mains jusqu'à l'expiration de la convention et jusqu'au règlement de toutes sommes dont l'occupant pourra être débiteur à sa sortie. Cette somme ne sera productrice d'aucun intérêt. Elle sera restituée à l'occupant sous déduction des sommes dues.

4. Charges

Cette redevance inclue les charges suivantes :

- la consommation électrique et l'entretien des portails d'entrée du site,
- l'entretien des espaces verts et des espaces communs extérieurs (parking, voiries),
- l'éclairage des espaces communs,
- la maintenance périodique des portails, portes sectionnelles et équipements électriques,
- la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- l'accès à la fibre,
- les abonnements et la consommation d'électricité,
- la location des compteurs d'eau et la consommation d'eau des communs,
- les services de sécurité, de gardiennage et d'entretien autre s'ils existent.

5. Conditions

Etat des lieux – Entretien – Jouissance : L'occupant prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire à l'entrée en jouissance et à la sortie sera dressé

Travaux – Modifications : L'occupant ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction, ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit de la SCI CADUCIMMO.

Réparations : De convention expresse entre les parties, les réparations qui pourraient être nécessitées pendant la durée de la présente convention seront à la charge la SCI CADUCIMMO, l'occupant n'étant tenu que de l'entretien journalier des lieux loués.

L'occupant souffrira sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de la redevance toutes les réparations que le GrandAngoulême se trouverait dans l'obligation de faire effectuer dans lesdits lieux.

Il devra laisser pénétrer dans les lieux loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers la SCI CADUCIMMO tant pour l'examen que pour l'exécution desdites réparations. Toutefois, la SCI CADUCIMMO s'efforcera de prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour ne pas entraver l'activité de l'occupant.

Cession – Sous location : GrandAngoulême est autorisé à sous-louer aux entreprises éligibles au mode d'accompagnement pépinière par l'intermédiaire d'une convention d'occupation précaire.

Assurances : L'occupant devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris de glaces et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations afférentes et en justifier à la SCI CADUCIMMO à toute réquisition de sa part. Le défaut d'assurance pourra entraîner la résiliation de la convention sur lettre simple.

6. Droit applicable - Litige

De convention expresse entre les parties, les présentes sont exclues du champ d'application du code du commerce.

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable tout litige intervenant dans le cadre de la présente convention. En cas de persistance du désaccord la loi française est applicable et ledit litige sera tranché par les tribunaux compétents.

7. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :
Pour le GrandAngoulême, en son siège,
Pour la SCI CADUCIMMO, en son siège,

Nombre de pages dont celle-ci : 5

Fait en deux exemplaires originaux,

A Angoulême, le

Pour le GrandAngoulême
P/Le Président
Le Vice Président

Pour la SCI CADUCIMMO.,
Le gérant,

Monsieur André BONICHON

Monsieur Dominique POUPEAU

Plan masse du site

