

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 01 FEVRIER 2007**

Délibération
n° 2007.02.030

**Maison de l'emploi :
portage immobilier
sous forme d'un bail
emphytéotique
administratif**

LE UN FEVRIER DEUX MILLE SEPT à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté 25 boulevard Besson-Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **26 janvier 2007**

Membres présents :

Philippe MOTTET, Jean-Claude BEAUCHAUD, François NEBOUT, Bernard CHARRIER, Michel BRONCY, Robert CHABERNAUD, Bernard SAUZE, Lionel MERONI, Jean-Claude BESSE, , André BONICHON, Jean-Claude BONNEVAL, Jean BOUGETTE, Michel CHAVAGNE, Bernard CONTAMINE, Jean-Yves DE PRAT, Louis DESSET, Jean DUMERGUE, Guy DUPUIS, Martine FAURY, Annette FEUILLADE, Annie FOUGERE, Maurice FOUGERE, Jean-Pierre GRAND, Maurice HARDY, Michel HUMEAU, Didier LOUIS, Jean MARDIKIAN, Jean-Claude MOGIS, Daniel OPIC, Alain PIAUD, Christian RAPNOUIL, Gilles VIGIER,

Ont donné pouvoir :

Bernard ALLIAT à Annie FOUGERE, Philippe BERTHET à Bernard CONTAMINE, François ELIE à Jean MARDIKIAN, Jean-Michel LAMOUREUX à Robert CHABERNAUD, Gérard MARQUET à Jean-Claude MOGIS, Patrick RIFFAUD à Philippe MOTTET, Jean-Jacques SYOEN à Jean-Yves DE PRAT,

Excusé(s) :

Excusé(s) représenté(s) :

Denis DOLIMONT par Annette FEUILLADE

DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE / POLITIQUES SOLIDAIRES

Rapporteur : **Monsieur CHARRIER**

MAISON DE L'EMPLOI : PORTAGE IMMOBILIER SOUS FORME D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Le projet de maison de l'emploi porté par la ComAGA prévoit la réalisation d'un « guichet unique » à destination des demandeurs d'emploi, des acteurs économiques et de tous les partenaires de l'emploi et de l'insertion.

Les locaux seraient implantés à côté de l'ASSEDIC rue Fontchaudière. A minima, la maison de l'emploi abriterait les acteurs suivants :

PARTENAIRES PRESENTS	SURFACE NECESSAIRE	OBSERVATIONS
ANPE	1 000 m ²	Déménagement complet de l'agence locale St Martial et de l'équipe insertion de la Couronne + plateforme vocationnelle
Mission Locale	500 m ²	Déménagement du siège en centre ville
PLIE	50 m ²	Déménagement de l'équipe d'animation de la ComAGA
Espaces mutualisés MDE	160 m ²	Hall central, bureaux, salles de réunion mutualisées
TOTAL	1 710 m²	

En fonction des subventions obtenues et de l'équilibre financier des investissements, ces surfaces pourront être revues à la hausse, soit pour augmenter les surfaces communes mutualisées, soit pour accueillir d'autres structures.

Pour porter cet investissement, il est proposé de recourir à un partenariat public-privé sous la forme d'un bail emphytéotique administratif (B.E.A.) d'une durée de 25 – 30 ans.

Ce contrat consiste à confier à une personne privée la conception, la réalisation, le financement, l'entretien et la maintenance d'un ouvrage, et d'en récupérer la propriété à la fin du contrat. L'amortissement de cet investissement se fait par le paiement des loyers des occupants. Pendant la durée de l'amortissement, le preneur (c'est à dire le titulaire du bail emphytéotique) est propriétaire de l'immeuble et est donc tenu à l'ensemble des obligations inhérentes à cette qualité.

Bien que ce type de contrat prévu par le code général des collectivités territoriales ne soit pas soumis aux règles de la commande publique, il est néanmoins souhaitable que son attribution fasse l'objet d'une mise en concurrence. A cet effet, il conviendra de créer une commission « ad hoc ».

Le régime juridique du bail emphytéotique administratif oblige également le bailleur à être propriétaire du terrain, objet du BEA. Le terrain concerné appartient actuellement à la Ville d'Angoulême. Une cession à la ComAGA est donc nécessaire avant le lancement du bail emphytéotique.

La faisabilité financière de ce projet immobilier (qui permet des loyers de sortie acceptables pour les futurs occupants) dépend essentiellement :

- d'une estimation plus précise des coûts d'investissement (confirmation du montant des travaux, éventuelles plus-values liées au terrain), permettant de garantir l'équilibre financier du projet ;
- de l'obtention d'une subvention d'un montant de 1 M€ du conseil régional dans le cadre du contrat régional de développement durable (CRDD),
- de l'engagement de l'Etat sur les surfaces mutualisées de la maison de l'emploi (50% du coût) ;
- d'une transaction foncière à minima, permettant de ne pas alourdir un coût immobilier déjà très important.

Vu l'avis du bureau communautaire du 15 décembre 2006,

Vu l'avis favorable de la commission développement solidaire du 20 décembre 2006,

Vu l'avis favorable de la commission finances/programmation du 23 janvier 2007,

Je vous propose :

D'APPROUVER le principe du recours au bail emphytéotique administratif, en application de l'article L 1311-2 du code général des collectivités territoriales, pour le projet de la Maison de l'Emploi dès que la ComAGA sera propriétaire du terrain concerné

D'AUTORISER le lancement de la mise en concurrence correspondante.

D'AUTORISER Monsieur le Président à solliciter les partenaires financiers.

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

Certifié exécutoire :	
<p><u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 07 février 2007</p>	<p><u>Affiché le :</u> 08 février 2007</p>