

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 23 MARS 2007**

Délibération
n° 2007.03.091

**Pôle d'Activités du
Grand Girac :
convention de
partenariat avec la
Société JOADE pour
le développement
d'immobilier
d'entreprises au
Grand Girac et dépôt
d'une demande
d'autorisation de lotir**

LE VINGT TROIS MARS DEUX MILLE SEPT à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis Salle du conseil suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **16 mars 2007**

Membres présents :

Denis DOLIMONT, Jean-Claude BEAUCHAUD, François NEBOUT, Michel BRONCY, Didier LOUIS, Jean-Claude BESSE, Bernard ALLIAT, Jean-Claude BONNEVAL, Jean BOUGETTE, Robert CHABERNAUD, Bernard CHARRIER, Michel CHAVAGNE, Bernard CONTAMINE, Jean-Yves DE PRAT, Louis DESSET, Guy DUPUIS, Annie FOUGERE, Maurice FOUGERE, Jean-Pierre GRAND, Maurice HARDY, Michel HUMEAU, Jean MARDIKIAN, Gérard MARQUET, Lionel MERONI, Philippe MOTTET, Daniel OPIC, Alain PIAUD, Christian RAPNOUIL, Bernard SAUZE, Jean-Jacques SYOEN, Jacqueline WILDE

Ont donné pouvoir :

Philippe BERTHET à Bernard CONTAMINE, André BONICHON à Bernard CHARRIER, Jean DUMERGUE à Alain PIAUD, Martine FAURY à Jean-Jacques SYOEN, Gilles VIGIER à Jean-Claude BESSE

Excusé(s) représenté(s) :

Patrick RIFFAUD par Jacqueline WILDE

Excusé(s) :

François ELIE, Jean-Michel LAMOUREUX, Jean-Claude MOGIS

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE / PÔLE
D'ACTIVITÉS TERTIAIRES GRAND GIRAC -
COMMUNE DE SAINT MICHEL

Rapporteur : **Monsieur BEAUCHAUD**

**POLE D'ACTIVITES DU GRAND GIRAC : CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC LA SOCIETE
JOADE POUR LE DEVELOPPEMENT D'IMMOBILIER D'ENTREPRISES AU GRAND GIRAC ET
DEPOT D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE LOTIR**

La communauté d'agglomération du Grand Angoulême a réalisé en 2006 un aménagement, à vocation tertiaire sur le site du Grand Girac sur la commune de Saint Michel. Ce site, accueillant la pépinière d'entreprises et un immeuble de bureaux propriété de la ComAGA, est destiné à l'accueil d'entreprises de services.

D'autres immeubles peuvent cependant y être implantés. En effet, l'offre actuelle de bureaux neufs étant insuffisante sur l'agglomération, le développement d'un parc tertiaire doit permettre d'offrir des solutions immobilières aux entreprises.

La ComAGA ne souhaitant pas être maître d'ouvrage et après avoir consulté plusieurs acteurs locaux ou nationaux de l'immobilier d'entreprises, il est proposé que la société JOADE réalise cette opération.

La société JOADE est constituée d'un professionnel de la promotion immobilière, le Groupe EFIM et d'un spécialiste du développement local, la société INTERFACES, tous deux originaires de la région toulousaine.

Le projet de convention consiste à établir un partenariat pour la construction et la commercialisation de 4 600 m² de bureaux minimum sur la partie sud du site, sur un terrain d'une superficie de 6 000 m² environ. Il s'agit de réaliser sur une période de 4 ans, de façon progressive et continue, et sous le contrôle de la ComAGA, plusieurs immeubles de bureaux correspondant aux besoins des entreprises.

Le projet de convention prévoit notamment :

- la définition du produit immobilier
- les cibles économiques
- les délais de réalisation
- les moyens de commercialisation
- le phasage de l'opération dans le temps
- les surfaces vendues

Par ailleurs, afin de faciliter la gestion ultérieure du site, et la copropriété, il est proposé que le pôle d'activités du Grand Girac fasse l'objet d'une procédure de lotissement et de vente de lots. Une association syndicale de co-lotis sera donc également créée à cette occasion.

Le lotissement prévu comportera 8 lots sur une surface de 46 117m². La SHON maximale autorisée sera de 46 117m² (elle comprend les surfaces déjà construites).

Vu l'avis favorable de la commission développement économique du 1^{er} mars 2007,

Je vous propose :

D'APPROUVER le dossier de lotissement sur le Pôle d'Activités du Grand Girac.

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer et à déposer la demande d'autorisation de lotir auprès des autorités compétentes.

D'AUTORISER Monsieur le Président à signer la convention de partenariat à intervenir avec l'entreprise JOADE pour la construction et la commercialisation d'immobilier de bureaux sur le pôle d'activités du Grand Girac.

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

Certifié exécutoire :	
<u>Reçu à la Préfecture de la Charente le :</u> 27 mars 2007	<u>Affiché le :</u> 27 mars 2007

PROJET DE CONVENTION DE PARTENARIAT

(Version du 2 Mars 2007)

Entre :

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, ci-après dénommée la COMAGA, représentée par son Président, Monsieur Philippe Mottet, dûment habilité par la délibération n°.... du conseil communautaire du 23 mars 2007, d'une part,

et :

La société JOADE, domiciliée 12 Avenue de l'Europe 31520 RAMONVILLE ST AGNE, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro D 480 548 171, représenté par Christian Delnomdedieu, Gérant

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La COMAGA, en charge de l'appui au développement économique de son territoire, aménage le Pôle d'Activités du Grand Girac qui comprend d'ores et déjà une pépinière d'entreprises de 2 300 m² et un immeuble de bureaux de 800 m².

La COMAGA a le projet de développer le Parc tertiaire du Grand Girac avec la construction de plusieurs immeubles de bureaux sur la partie Sud du site. Cette opération pourrait être menée en partenariat avec un opérateur privé. Il s'agit de l'objet de cette convention.

Le Groupe EFIM est un opérateur qui assure la promotion immobilière de 500 logements et résidences de loisir par an, avec une activité complémentaire importante en Espagne. INTERFACES est un Cabinet d'études et d'ingénierie en développement local, avec une expertise forte en immobilier d'entreprises (études préalables, programmation, gestion). Pour les besoins de l'opération projetée, une société commerciale, dénommée JOADE, regroupant les moyens et les compétences du Groupe EFIM et d'INTERFACES a été créée. JOADE se substituant aux deux entités pour la signature et la réalisation de la convention de partenariat.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1. Définition de l'opération

La COMAGA aménage un site de 5 hectares entièrement paysagé, au bord de la RN10 et à proximité du centre-ville d'Angoulême.

Sur l'espace « Parc tertiaire » du Grand Girac, la société JOADE propose de mener une opération de développement économique local avec la construction et la commercialisation (location et vente) d'immeubles de bureaux destinés à des entreprises de service, pour une SHON globale de 4 600 m² à 6 000 m² et une assiette foncière de 6 000 m² environ.

Les terrains d'assiette de l'opération feront l'objet d'un permis de lotir qui sera déposé par la COMAGA dans le courant de l'année 2007. Il en résultera une division foncière utile à l'opération. D'ici là un détachement parcellaire au profit de la société JOADE pourra avoir lieu ainsi qu'un dépôt de permis de construire. La société JOADE s'obligeant de fait à intégrer ultérieurement le futur lotissement, respecter son règlement, et acceptant les statuts de l'association syndicale libre qui sera créée à cette occasion. Il s'agit ici d'une convention de partenariat.

Article 2. Engagements de chacune des parties à la convention

2.1. Pour la COMAGA

La ComAGA s'engage à vendre les terrains, de façon progressive en fonction de l'avancement de la commercialisation, et suivant le plan joint.

La COMAGA réalise l'aménagement complet du Parc tertiaire, à savoir :

- Travaux paysagers sur les parties communes du site,
- Réseaux et câblages de viabilisation des parcelles faisant l'objet d'une construction immobilière,

Parkings à raison d'une place pour 25 m² de bureaux (SHON), soit 200 places environ. Ces places de parking extérieur pourraient être, pour partie positionnées autour des bâtiments, le reste pouvant éventuellement se trouver sur la partie inconstructible du Pôle d'activités du Grand Girac, ou sur toute autre partie du Parc Tertiaire pouvant conduire éventuellement à une modification de la SHON accessible après accord entre les parties. Les places de parking seront livrées, au prorata de l'avancement des constructions, au plus tard au moment de la livraison des immeubles de bureaux. Il sera joint à la présente convention un plan de masse définitif des parcelles vendues ainsi que les parkings créés.

- Clôture du pôle d'activités, la question de la réalisation d'un portail pouvant être traitée ultérieurement sans aucune contrainte pour chacune des parties,
- À titre pratique, la COMAGA procédera à l'émission de courriers simples à destination de l'ensemble de ses partenaires afin de les informer du partenariat avec la société JOADE et faciliter ainsi l'étude des besoins des entreprises ainsi que la commercialisation des lots.

D'autre part, la COMAGA s'engage à faire rédiger un règlement de copropriété qui sera soumis, pour avis, à la société JOADE.

2.2. Pour la société JOADE

La société JOADE s'engage à mener les actions suivantes :

- Dépôt du premier permis de construire dès l'approbation de la révision simplifiée du POS en cours de la commune de Saint Michel,
- Acquisition progressive des parcelles, à un prix de 60 €/HT/m² de terrain, dans un délai maximum de 4 ans après le premier dépôt du permis de construire par la société JOADE sous réserve des conditions suspensives ci après,
- Construction de 4 500 m² à 6 000 m² de bureaux (SHON) à destination des entreprises, avec un phasage de lancement correspondant au délai ci-dessus indiqué. Dans ce délai, la construction d'un immeuble sera lancée dès lors que le plot précédent aura été pré-commercialisé à hauteur de 50 %,

- Signature de l'acte de cession du premier lot et des parties privatives qui lui sont affectées dans les six mois qui suivront l'obtention du premier permis de construire purgé du recours des tiers,

- Respect des principales prescriptions architecturales du premier bâtiment déjà construit par la COMAGA, afin de préserver l'homogénéité du site,
- Réalisation de bureaux cloisonnés de différentes tailles afin de répondre aux besoins des entreprises désireuses de s'implanter sur le territoire de la COMAGA. Ainsi, après étude de marché réalisée par la société JOADE, il sera réalisé des lots privatifs de l'ordre de 40, 60, 100 m² ou plus selon les besoins recensés. Le surcoût engendré par le cloisonnement intérieur n'entraînera pas d'augmentation du prix de vente ou de location,
- Commercialisation des lots (vente/location) à des entreprises correspondant aux critères suivants : entreprises de service hors commerces et associations recevant du public et hors administrations déconcentrées ou décentralisées,
- Commercialisation des lots au prix du marché constaté par les professionnels, soit 110 à 120 €/m² HT annuel au 31/01/07
- Accueil de toutes les demandes d'entreprises provenant de la COMAGA ou de ses partenaires. Ces demandes seront satisfaites dans la mesure du possible sinon réorientées vers les structures qui pourront favoriser leur implantation,
- Remise à la COMAGA d'un compte-rendu d'activités semestriel, avec l'indication des lots loués et vendus, la nature des contacts engagés, les actions commerciales menées et un planning réactualisé.

2.3. Conditions Suspensives

L'opération sera réalisée aux conditions suspensives suivantes

- Condition de financement :

Demande de prêt : 1 mois après l'obtention du permis de construire

Obtention du prêt : 3 mois après le dépôt de prêt

Obtention du Permis de Construire :

Obtention du permis de construire purgé du recours des tiers

Ultérieurement nous donnerons la SHON définitive après redécoupage des terrains en vue de la création des parkings.

Article 3. Les gages de réussite de l'opération

La candidature commune du Groupe EFIM et INTERFACES présente des atouts spécifiques pour favoriser le développement du pôle d'activités du Grand Girac.

- ❖ Equipe pluridisciplinaire avec l'alliance d'un constructeur reconnu, disposant des connaissances et des références d'un homme de l'art, avec un Cabinet d'ingénierie conseil en développement territorial spécialiste de l'immobilier d'entreprises partagé sur l'ensemble du territoire national,
- ❖ Références dans la conception, la programmation et la réalisation d'équipements publics (résidences de loisirs et hôtellerie, programmation de la Maison des Nouvelles Technologies à Rodez et du Centre de ressources aux entreprises du Puy en Velay, ...) et d'hôtels d'entreprises. A titre d'exemple, l'hôtel d'entreprises de la Communauté

de communes de Revel a été réalisé par la société JOADE en partenariat avec la collectivité (avec un remplissage optimal),

- ❖ Engagement financier et moral pour réaliser un équipement correspondant aux besoins spécifiques de développement économique de la Communauté d'Agglomération (ciblage des entreprises hébergées mais aussi réalisation de locaux cloisonnés, modulables et fonctionnels, répondant aux exigences normatives et professionnelles nouvelles, avec un choix de matériaux de qualité et des technologies les plus adaptées, création d'espaces qui favorisent le développement d'un véritable courant d'affaires),
- ❖ Mobilisation de l'ensemble des réseaux nationaux et espagnols des structures Groupe EFIM et INTERFACES, actionnaires de la société JOADE, pour favoriser un développement exogène. L'outil immobilier devra répondre aux besoins d'entreprises déjà installées sur le territoire de la COMAGA, à ceux des créateurs d'entreprises mais aussi à ceux d'entreprises extérieures désireuses d'implanter une unité sur le territoire charentais.

Article 4. Foncier

La société JOADE fera l'acquisition des lots, dans les délais mentionnés à l'article 2. Le prix proposé est de 60 € HT/m² de terrain, les frais d'acquisition étant à la charge de l'acquéreur. L'acquisition par la société JOADE des parcelles mentionnées emportera, à la date d'effet de l'acte d'acquisition, mutation de propriété pour tous les biens et droits immobiliers compris, directement ou non, dans le domaine de la convention.

Article 5. Dispositions diverses

La société JOADE s'engage à recevoir toute personne, physique ou morale, désireuse de mener un partenariat pour la réalisation de cette opération d'aménagement.

La société JOADE précise que tous les biens immeubles seront couverts par une police d'assurance. Cette dernière sera complétée par un contrat "dommages-ouvrages".

En cas de pré-commercialisation d'un immeuble à construire inférieure à 50% 12 mois après le dépôt du permis, chacune des parties pourra être déliée de son engagement futur et la promesse de vente des parcelles restantes deviendra caduque.

La société JOADE garantit la COMAGA contre tout recours, réclamation contentieuse ou non, ou éventuelle condamnation qui serait engagé ou prononcé à son encontre après l'acquisition des terrains, sur ses actions contractuelles ou non, du fait de son activité de construction et de commercialisation.

La COMAGA fournira à la société JOADE les informations dont elle dispose concernant l'opération transférée, les éléments relatifs à la demande d'implantation d'entreprises sur le territoire de la COMAGA ainsi que les documents de toutes natures qui permettront de parfaire la prestation proposée par la société JOADE.

En cas de différend, chacune des parties s'engage à trouver une issue non contentieuse avec le recours, par exemple, à un médiateur choisi par les 2 parties.

Article 6. Entrée en vigueur.

La présente convention sera rendue exécutoire dès la notification par la COMAGA à la société JOADE.

La date de notification sera celle de l'enregistrement par les services de la Préfecture de la Charente de la délibération du conseil communautaire autorisant Monsieur le Président de la ComAGA à signer la présente convention.

Convention établie en 4 exemplaires

Fait à Angoulême, le

la Société JOADE

La ComAGA