

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 06 OCTOBRE 2016**

**Délibération
n° 2016.10.257**

**Pépinière
d'entreprises :
partenariat avec
la SCI
CADUCIMMO à
La Couronne**

LE SIX OCTOBRE DEUX MILLE SEIZE à 17h30, les membres du conseil communautaire se sont réunis au siège de la communauté d'agglomération du Grand Angoulême - 25 boulevard Besson Bey à ANGOULEME suivant la convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Président.

Date d'envoi de la convocation : **30 septembre 2016**

Secrétaire de séance : Bernard DEVAUTOUR

Membres présents :

Jean-François DAURE, Marie-Hélène PIERRE, Denis DOLIMONT, Fabienne GODICHAUD, Jacky BOUCHAUD, Gérard DEZIER, Yannick PERONNET, Bernard CONTAMINE, Anne-Marie BERNAZEAU, Guy ETIENNE, Vincent YOU, François NEBOUT, André BONICHON, Gérard BRUNETEAU, Francis LAURENT, Véronique ARLOT, Xavier BONNEFONT, Jacky BONNET, Patrick BOURGOIN, Sylvie CARRERA, Samuel CAZENAVE, Stéphane CHAPEAU, Françoise COUTANT, Catherine DEBOEVERE, Bernard DEVAUTOUR, Bernadette FAVE, Annette FEUILLADE-MASSON, Jean-Jacques FOURNIE, Maud FOURRIER, Martine FRANCOIS-ROUGIER, Nicole GUENOLE, Joël GUITTON, André LANDREAU, Elisabeth LASBUGUES, Bertrand MAGNANON, Annie MARAIS, Catherine MAZEAU, Daniele MERIGLIER, Marie-Claude MONTEIL, Catherine PEREZ, Jean-Philippe POUSSET, Bernard RIVALLEAU, Olivier RIVIERE, Philippe VERGNAUD, Anne-Laure WILLAUMEZ-GUILLEMETEAU

Ont donné pouvoir :

Danielle BERNARD à Gérard DEZIER, Danielle CHAUVET à Elisabeth LASBUGUES, Véronique DE MAILLARD à Philippe VERGNAUD, Armand DEVANNEAUX à Annette FEUILLADE-MASSON, François ELIE à Xavier BONNEFONT, Isabelle LAGRANGE à Vincent YOU, Philippe LAVAUD à Catherine PEREZ, Zahra SEMANE à Maud FOURRIER, Jean-Luc VALANTIN à Yannick PERONNET

Excusé(s) :

Michel GERMANEAU, Isabelle FOSTAN, Mireille BROSSIER, Karen DUBOIS, Jacques DUBREUIL, Nicole GUIRADO, Annie MARC

Absent(s) :

Danielle BERNARD, Danielle CHAUVET, Véronique DE MAILLARD, Armand DEVANNEAUX, François ELIE, Isabelle LAGRANGE, Philippe LAVAUD, Zahra SEMANE, Jean-Luc VALANTIN

**DELIBERATION
N° 2016.10.257**

ECONOMIE, EMPLOI, CULTURE ET
SOLIDARITE / POLITIQUES DE L'ÉCONOMIE,
DE L'EMPLOI ET DE L'INNOVATION

Rapporteur : **Monsieur BOUCHAUD**

PEPINIERE D'ENTREPRISES : PARTENARIAT AVEC LA SCI CADUCIMMO A LA COURONNE

La pépinière d'entreprises de GrandAngoulême accueille depuis 2006 de 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, qui doit être livré en 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, il est proposé de louer de façon temporaire une surface au sein du Pôle entreprises des Moulins de l'Abbaye. En effet, cet ensemble immobilier dispose de l'offre complète de locaux et services répondant aux besoins des start-up : bureaux équipés, salles de réunion, entrepôts et ateliers modulables avec quais. Ce site qui héberge à ce jour 7 entreprises et 4 autres à venir, offre l'avantage de proposer un mixe atelier/bureaux et des services partagés permettant notamment de créer une certaine émulation entre les locataires.

Les entreprises susceptibles d'être hébergées au sein du Moulin de L'Abbaye pourront être éligibles à un accompagnement de type pépinière, à savoir :

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

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

Le montage juridique pourrait être le suivant :

La SCI CADUCIMO, propriétaire du site, louerait la surface de 260 m² à GrandAngoulême par l'intermédiaire d'un bail 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	5,5 €	1100 € HT	13 200,00 €
Bureaux	60	7,11 €	426,6 € HT	5 119,20 €
			<i>Total</i>	<i>18 319,2 €</i>

GrandAngoulême sous-louerait aux entreprises éligibles au mode d'accompagnement pépinière par l'intermédiaire d'une convention d'occupation précaire.

Le loyer en année 1 pourrait être de 2,5 € HT/m²/par mois pour la partie atelier et 4 € HT/m²/mois pour la partie bureaux (soit 50% de la valeur de marché), avec la progressivité suivante :

	Année 1	Année 2	Année 3
location Atelier € HT/m ² /mois	5.5	5.5	5.5
Sous location Atelier € HT/m ² /mois	2,5	3	3,5
Aide consentie	3	2.5	2
Location bureaux € HT/m ² /mois	7.11	7.11	7.11
Sous location : Bureaux € HT/m ² /mois	4	5	6
Aide consentie	3.11	2.11	1.11

Dans le cas de figure où en 2017, deux entreprises seraient prises en charge par GrandAngoulême l'accompagnement financier de la collectivité serait le suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3
Loyers versés à la SCI	18 319,2	18 319,2	18 319,2
Loyers perçus	8 880	10 800	12 720
Accompagnement public	9 439,2	7 519,2	5 599,2

Les charges locatives et les taxes foncières sont incluses dans les loyers versés par les locataires. L'aide consentie aux entreprises s'intégrerait dans le cadre de la compétence de plein droit de GrandAngoulême en matière d'aide à l'immobilier d'entreprises.

Au regard de ces éléments, l'engagement de ce dispositif permettra une mise en œuvre opérationnelle dès janvier 2017. L'objectif est de pouvoir accueillir a minima dès cette date 2 nouvelles entreprises en création.

Vu, l'avis favorable de la commission Economie, Emploi, Culture et Solidarité du 7 septembre 2016

Vu l'avis favorable de la commission Ressources et Perspectives du 21 septembre 2016,

Je vous propose :

D'APPROUVER la convention d'occupation précaire avec la SCI CADUCIMMO,

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention d'occupation précaire.

**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> 12 octobre 2016	<u>Affiché le :</u> 12 octobre 2016

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES

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 : « le GrandAngoulême »

ET

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 »

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 courant 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 des Moulins 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 et d'un accord de confidentialité
- 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 CADUCIMO, 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)
Atelier	200	5,5 €
Bureaux	60	7,11 €

2. Durée

Le présent droit d'occupation précaire est consenti à compter du 1^{er} janvier 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 1 mois.

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 **1 526,60 € HT HC** (mille cinq cent vingt six euros et soixante cent hors taxes) que l'occupant s'oblige à payer au bailleur en vigueur par prélèvement automatique en début de chaque mois pour le mois en cours.

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.

Le défaut de paiement de la redevance entraînera dès le premier mois la résiliation immédiate de la présente convention, sauf si le défaut de paiement découle du non respect des obligations de la convention par le GrandAngoulême.

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

Le preneur paiera par remboursement au bailleur au moyen d'un acompte provisionnel ou annuellement, ou par paiements directs aux concessionnaires ou prestataires de services, les charges de l'immeuble, décrites ci-après, mais ne s'y limitant pas :

Par remboursement au bailleur :

- 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.

Les paiements seront également effectués par prélèvement automatique.

Par paiement direct :

- l'abonnement aux réseaux de télécommunication,
- les abonnements et la consommation d'électricité et de gaz,
- la location des compteurs d'eau et la consommation d'eau,
- l'enlèvement des déchets d'activités,
- les services de sécurité, de gardiennage et d'entretien autre s'ils existent.

S'il y a lieu, certaines de ces charges seront réparties entre les locataires de l'immeuble au prorata des surfaces louées.

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 du GrandAngoulême, 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 du GrandAngoulême tant pour l'examen que pour l'exécution desdites réparations. Toutefois, le GrandAngoulême s'efforcera de prendre toutes les précautions utiles et nécessaires pour ne pas entraver l'activité de l'occupant.

Cession – Sous location : le GrandAngoulême est autorisé à sous-louer aux conditions suivantes par la SCI CADUCIMMO

GrandAngoulême sous-louera aux entreprises éligibles au mode d'accompagnement pépinière par l'intermédiaire d'une convention d'occupation précaire.

Le loyer en année 1 proposé aux sous-locataires sera de 2,5 € HT/hc/m²/par mois pour la partie atelier et 4 € HT/hc//m²/mois pour la partie bureaux (soit 50% de la valeur de marché), avec la progressivité suivante :

	Année 1	Année 2	Année 3
location Atelier € HT/m ² /mois	5.5	5.5	5.5
Sous location Atelier € HT/m ² /mois	2,5	3	3,5
Location bureaux € HT/m ² /mois	7.11	7.11	7.11
Sous location : Bureaux € HT/m ² /mois	4	5	6

Le sous-locataire paiera par remboursement au GrandAngoulême au moyen d'un acompte provisionnel ou annuellement, ou par paiements directs aux concessionnaires ou prestataires de services, les charges de l'immeuble, décrites ci-après, mais ne s'y limitant pas :

- 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'abonnement aux réseaux de télécommunication,
- les abonnements et la consommation d'électricité et de gaz,
- la location des compteurs d'eau et la consommation d'eau,
- l'enlèvement des déchets d'activités,
- les services de sécurité, de gardiennage et d'entretien autre s'ils existent.

S'il y a lieu, certaines de ces charges seront réparties entre les locataires de l'immeuble au prorata des surfaces louées.

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.

Impôts et taxes : L'occupant devra acquitter tous les impôts et taxes dont les locataires sont ou seront ordinairement tenus et justifier de leur règlement à toute réquisition de la part de la SCI CADUCIMMO afin que celle-ci ne soit jamais inquiétée ni recherchée à cet égard.

6. Droit applicable - Litige

De convention expresse entre les parties, les présentes sont exclues du champ d'application du code de 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 : 6

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 Arnaud GUINCHARD,

Plan masse du site