

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE – N° 2024-86 « COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA PLAINE DE L'AIN »

L'an 2024, le lundi 13 mai, à 18h00, le Conseil de Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à Chazey-sur-Ain, sous la présidence de Jean-Louis GUYADER, Président.

Date de convocation : lundi 6 mai 2024 - Secrétaire de séance : Elisabeth LAROCHE

Nombre de membres en exercice : 84 - Nombre de présents : 57 - Nombre de pouvoirs : 11 - Nombre de votants : 66

Etai^{ent} présents et ont pris part au vote : Max ORSET, Christian de BOISSIEU, Liliane FALCON, Daniel GUEUR, Aurélie PETIT, Jean-Pierre BLANC, Stéphanie PARIS, Thierry DEROUBAIX, Jean-Marc RIGAUD, Joël GUERRY, Vincent MANCUSO, Gisèle LEVRAT, Lionel MANOS, Laurent BOU, Sylvie RIGHETTI-GILOTTE, Marie-Françoise VIGNOLLET, Daniel MARTIN, Bernard PERRET, Jean-Louis GUYADER, Joël BRUNET, Claire ANDRÉ, Jean PEYSSON, Françoise GARIBIAN, Christian LIMOUSIN, Gérard BROCHIER, Joël MATHY, André MOINGEON, Stéphanie JULLIEN, Alexandre NANCHI, Lionel KLINGLER, Viviane VAUDRAY, Jean-Pierre GAGNE, Franck PLANET, Jean-Luc RAMEL, Elisabeth LAROCHE, Jean-Alex PELLETIER, Régine GIROUD, Marie-José SEMET, Daniel ROUSSET, Denis JACQUEMIN, Laurent REYMOND-BABOLAT, Nathalie MICOLAS, Valérie CAUWET DELBARRE, Jehan-Benoît CHAMPAULT, Béatrice DALMAZ, Marie-Claude REGACHE, Sylviane BOUCHARD, Gilbert BOUCHON, Josiane CANARD, Patrick MILLET, Marcel JACQUIN, Daniel BEGUET, Maud CASELLA, Gaël ALLAIN (à partir de la délibération n°2024-093), Estelle BARBARIN, Emilie CHARMET, Eric BEAUFORT, Roselyne BURON.

Etai^{ent} excusés et ont donné pouvoir : Daniel FABRE (à Daniel GUEUR), Sylvie SONNERY (à Jean-Pierre BLANC), Patrick BLANC (à Daniel BEGUET), Serge GARDIEN (à Sylvie RIGHETTI), Dominique DALLOZ (à Stéphanie JULLIEN), Cyril DUQUESNE (à André MOINGEON), Pascal COLLIGNON (à Valérie CAUWET DELBARRE), Fabrice VENET (à Marie-Claude REGACHE), Agnès OGERET (à Viviane VAUDRAY), Françoise VEYSSET-RABILLOUD (à Max ORSET), Bernard GUERS (par Eric BEAUFORT).

Etai^t excusé et suppléé : Patrice MARTIN (par Daniel ROUSSET).

Etai^{ent} excusés : Thérèse SIBERT, Jean MARCELLI, Frédéric BARDOT.

Etai^{ent} absents : Patricia GRIMAL, Antoine MARINO MORABITO, Dominique DELOFFRE, Ludovic PUIGMAL, Walter COSENZA, Maël DURAND, Frédéric TOSEL, Mohammed EL MAROUDI, Jean ROSET, Pascal PAIN, Lionel CHAPPELLAZ, Nazarello ALONSO.

Objet : Autorisation de signature d'un bail en l'état futur d'achèvement (BEFA)

VU l'avis favorable de la commission économie et environnement du 8 avril 2024 ;

VU l'avis favorable du Bureau communautaire du 29 avril 2024 ;

Monsieur Daniel MARTIN, vice-président, rappelle que le Conseil communautaire avait autorisé, le 30 juin 2022 (délibération n° 2022-105) la signature d'un bail en état futur d'achèvement pour louer, en vue d'une sous-location, une partie du premier bâtiment réalisé en face de Transpolis sur le camp des Fromentaux.

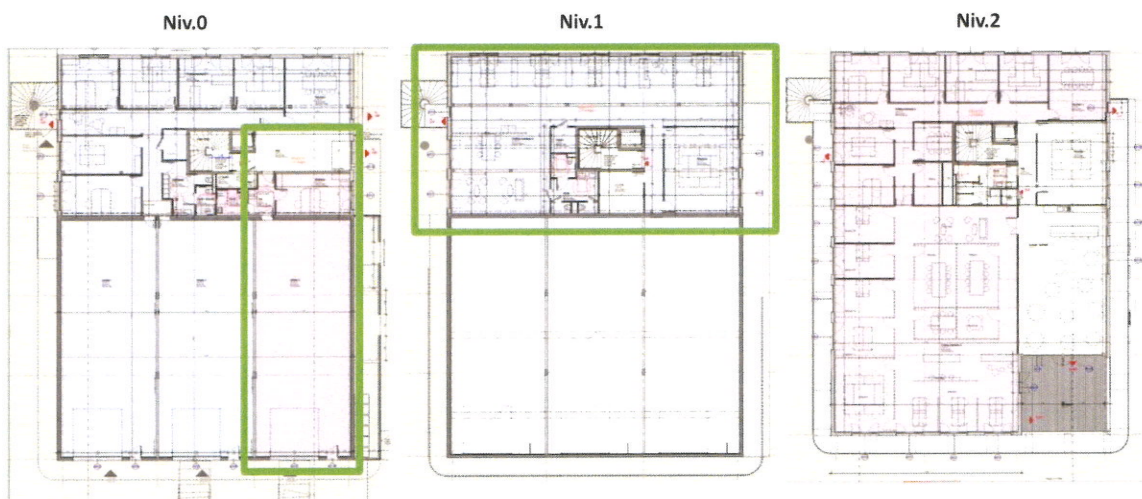
Ce bâtiment de 1 676 m² de surface utile et composé de 3 ateliers et de plusieurs bureaux individuels et collectifs (cf. annexe 2) a été autorisé par un permis de construire en janvier 2023 et devrait être livré à l'automne 2024. A l'origine, ce bâtiment devait être intégralement loué à Transpolis pour ses besoins et ceux de ses clients. Ainsi ce bâtiment dit « Totem » devait constituer le premier objet du développement d'un écosystème mobilité autour de Transpolis.



.../...

Les incertitudes post-covid des secteurs de l'automobile comme du BTP avaient contraint la CCPA à louer une partie du bâtiment Totem tant pour maintenir l'ambition du projet que pour répondre à une demande soutenue d'implantations sur notre territoire.

Aujourd'hui le développement de Transpolis (passage d'un chiffre d'affaires de 4,2 M€ en 2022 à 7,2 M€ en 2023) comme les perspectives sont très encourageants. Ce dernier souhaite louer une part plus importante des surfaces proposées dans le bâtiment « Totem ». Concrètement, Transpolis souhaite simplement un échange d'étages de bureaux avec la CCPA. Celle-ci louerait alors un atelier avec le bureau attenant, les bureaux du demi étage en R+1 (contrairement aux plateaux en R+2) et une quote-part des espaces partagés.



Cet échange réduit alors le loyer de 110 K€ à 71 K€HT/HC/an tout en rentrant dans une répartition atelier/bureaux plus favorable aux demandes habituelles de notre territoire.

Pour mémoire, la location prend la forme d'un Bail en l'état futur d'achèvement (BEFA dont les caractéristiques sont en annexe 1) conclu entre la SAS des Fromentaux, le bailleur, et la CCPA, le preneur. Le principe du BEFA est de s'accorder sur un bien à construire qui fera l'objet d'une location avec des caractéristiques précises :

- La description par des plans et une notice descriptive annexée (annexe 2) ;
- Une durée de 9 ans à partir de la mise à disposition ;
- Un loyer de 71 000 €/an (70965,72 €/an exactement) comprenant un atelier et des bureaux pour une surface totale de 598 m². Ce loyer est calculé sur la base d'un tarif de 90 €/m²/an pour l'atelier et 140 €/m²/an pour les parties bureaux. Le loyer sera au besoin actualisé pendant la phase de construction et révisé selon un index (ILAT) en phase d'exploitation.

CCPA	S locative m ²	PU €HT / m ²	Total € HT		CCPA	S locative m ²	PU €HT / m ²	Total € HT
Ateliers	156	90,00 €	14 040,00 €		Ateliers	156	90,00 €	14 040,00 €
Bureaux&locaux RdC	33,19	140,00 €	4 646,60 €		Bureaux&locaux RdC	33,19	140,00 €	4 646,60 €
Bureaux R+2	522,2	140,00 €	73 108,00 €	→	Bureaux R+1	272,59	140,00 €	38 162,60 €
Sous Total	711,39				Sous Total	461,78		
Quote part Parties communes			17 867,68 €		Quote part Parties communes			14 116,52 €
Total	847,44		109 662,28 €		Total	597,83		70 965,72 €
					Différence			-38 696,56 €

.../...

- Des Conditions suspensives étaient les suivantes :
 - L'obtention du permis de construire, la conclusion du bail à construction au bénéfice de la SAS des Fromentaux et le financement bancaire du projet [*obtenus*] ;
 - La signature du BEFA par Transpolis [*réalisé*] ;
- La possibilité pour la CCPA, après approbation du bailleur, de céder le bail et bien évidemment de sous louer les espaces.
- Le respect d'une clause de non concurrence avec les activités de Transpolis.
- La présence à venir d'un règlement intérieur à terme (à annexer au bail).

MM. Joël BRUNET et Jean-Louis GUYADER ne prennent pas part au débat et au vote.

Le Conseil communautaire, après avoir délibéré, à l'unanimité :

- AUTORISE le président, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer le Bail en l'état futur d'achèvement dans les conditions exposées ci-avant.
- AUTORISE le président, ou son représentant ayant reçu délégation, à prendre tous les actes nécessaires à la bonne exécution de ce bail, y compris les avenants, et les baux de sous-locations des espaces qui en découlent.

*Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an ci-dessus, pour extrait conforme,
Le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de la présente délibération,
Transmise en Sous-Préfecture de Belley, le 17 mai 2024
Publiée le*

21 MAI 2024

Le Président, Jean-Louis GUYADER

