

COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD-OUEST
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 27 février 2020 - Délibération n° 2020/02/43

Objet : PROPOSITION DE PROTOCOLE D'ACCORD PRÉALABLE AU CONTRAT DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER AVEC LA SAS ACCI CREUSE

L'an deux mille vingt, le 27 février, à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Creuse Sud-Ouest s'est réuni en session ordinaire à l'Espace culturel Claude Chabrol, commune de Sardent sur la convocation en date du 20 février 2020, qui lui a été adressée par M. Le Président, conformément aux articles L 5211-2 et 2122-8 alinéa 2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents :

MM. PACAUD – JUILLET – CHAUSSECOURTE – SARTY – SIMON-CHAUTEMPS – MALPELET – JOUHAUD – CHAPUT – LALANDE – GIRON – DESLOGES – AUBERT – GAUCHI – PARAYRE – DUGAY – TRUNDE - BUSSIÈRE – LUMY – ROYERE – GUILLAUMOT – LAINE – GRENOUILLET – CALOMINE – LAGRANGE – DERIEUX – LEHERICY – GAUDY – TRUFFINET et DOUMY ; Mmes LAURENT –SUCHAUD – DESSEAUVE – HYLAIRES – DUMEYNIÉ – BATTUT et LAPORTE.

Etaient excusés :

MM. ESCOUBEYROU – RIGAUD – CHAUSSADE – RABETEAU et GAILLARD ; Mmes SPRINGER – JOUANNETAUD – CAPS – COLON – LAGRAVE – DEFEMME et PATAUD.

Pouvoirs :

1. Mme JOUANNETAUD donne pouvoir à M. JOUHAUD.
2. M. RIGAUD donne pouvoir à M. LALANDE.
3. Mme. CAPS donne pouvoir à M. CHAPUT.
4. M. RABETEAU donne pouvoir à Mme BATTUT.
5. M. GAILLARD donne pouvoir à M. GAUDY.

Suppléances :

M. MALPELET remplace M. ESCOUBEYROU.

Mme DESSEAUVE remplace Mme COLON

Mme POITOU remplace M. TOUZET.

M. TRUFFINET remplace Mme PATAUD.

Secrétaire de séance : M. Nicolas DERIEUX.

Scrutin ordinaire

En exercice	Présents	Votants			
64	36	41			
Pour	Contre	Abstention(s)	Blanc(s)	Nul(s)	Refus de vote
40	-	1			

Vu l'article L.5214-16-I-2° du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)

Vu les statuts en vigueur de la Communauté de communes Creuse Sud Ouest, notamment les compétences intitulées « actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 du CGCT » et « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité, commerciale, tertiaire, artisanale... »

Vu la délibération n°2019/12/04 du Conseil communautaire en date du 5 décembre 2019 portant approbation du projet d'atelier-relais avec la SAS ACCI Creuse sur la zone d'activités d'Ahun, du plan de financement prévisionnel de l'opération, autorisant le dépôt des demandes de subventions et autorisant le Président à lancer une consultation de maître d'œuvre;

Vu la délibération n°2020/02/01A du Conseil communautaire en date du 4 février 2020 portant attribution du marché de maîtrise d'œuvre n°2020-03 relatif à la construction d'un atelier-relais sur la zone d'activités intercommunale d'Ahun (marché comportant une tranche ferme et une tranche optionnelle);

Le Président rappelle que le projet d'atelier-relais consiste à construire un bâtiment artisanal de 250 m² sur une parcelle viabilisée de la zone d'activités d'Ahun, sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de communes, qui, contrairement à l'entreprise, peut mobiliser des financements sur l'immobilier.

L'autofinancement de l'opération serait ensuite répercuté sur la SAS ACCI Creuse (basée à Ahun) sous forme de loyers, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, sur une durée de 15 années.

Au terme du crédit-bail, l'entreprise devient ainsi propriétaire de l'ensemble foncier et immobilier, après avoir réglé la valeur résiduelle des biens, à savoir 1,00 € HT pour le bâtiment et x euros HT au m² pour la parcelle d'assiette viabilisée (base de 2009 m² au prix de 5,00 € HT/m², soit 10 045 € HT). Le crédit-bail et la vente ultérieure sont soumis à TVA.

Le Président expose ensuite la proposition de cadre contractuel avec la SAS ACCI Creuse, qui se décline en 3 étapes, pour permettre, dans un premier temps, la réalisation de l'opération, dans un second temps la passation du futur contrat de crédit-bail immobilier puis la vente de l'ensemble foncier et immobilier :

1. Avant l'engagement des travaux, un protocole d'accord, à signer début mars 2020, qui sera valable jusqu'à la signature du futur contrat de crédit-bail immobilier. Ce document a pour objet de préciser les objectifs de l'opération, les engagements respectifs des parties, les conditions suspensives et de résiliation. Il vise également à informer à ce stade l'entreprise des principales dispositions du futur crédit-bail immobilier.
2. Un contrat de crédit-bail immobilier, valable 15 années, à signer devant notaire, pour permettre l'entrée dans les lieux de l'entreprise, une fois le chantier terminé et les réserves levées (courant décembre 2020). Ce contrat prévoit notamment :
 - Le montant des loyers que versera l'entreprise à la Communauté de communes pour couvrir la part d'autofinancement des travaux qu'a avancée la Communauté de communes.
 - Le montant des charges et autres contributions dues par l'entreprise.
 - Les conditions de la promesse d'achat du bâtiment et du terrain d'assiette.
3. Au terme des 15 ans du contrat de crédit-bail immobilier, 2 actes authentiques de vente : un pour le bâtiment au prix résiduel de l'euro symbolique (budget annexe « immobilier d'entreprise ») et un autre pour le terrain d'assiette viabilisé (prix complet au m² au budget annexe « zones économiques »).

Le Président informe que suite à plusieurs échanges avec les représentants de la SAS ACCI Creuse, une proposition de protocole d'accord a été mise au point. Ce protocole préfigure le futur contrat de crédit-bail immobilier et fixe, au préalable, les conditions d'engagement réciproques des parties, principalement :

- Pour la Communauté de communes : la construction du bâtiment et l'aménagement des abords avant le 1^{er} janvier 2021, dans le respect de l'enveloppe de travaux initiale et sous réserve de l'obtention de l'intégralité des financements sollicités.
- Pour la SAS ACCI Creuse : en contrepartie de l'engagement financier pris par la Communauté de communes, maintien des 5 salariés actuellement en CDI et à temps plein et engagement à recruter 1 salarié en CDI à temps plein, avant la signature du futur contrat de crédit-bail immobilier. Par ailleurs, en cas de résiliation du protocole pour motif autre que le cas de force majeure visé à l'article 1218 du

code civil, la Communauté de communes réclamera à l'entreprise le montant de l'ensemble des sommes acquittées et autres pénalités ou indemnités supplémentaires découlant de ces travaux ou de services en raison de la non réalisation de l'opération.

Le Président donne ensuite lecture des 9 articles constituant la proposition de protocole d'accord et demande au Conseil de se prononcer celle-ci.

Après avoir entendu cet exposé et en avoir débattu, le Conseil communautaire :

- **Approuve** la proposition de protocole d'accord à intervenir avec la SAS ACCI Creuse, telle qu'annexée à la présente délibération, préalable à la passation du futur contrat de crédit-bail immobilier.
- **Autorise** le Président à signer ledit protocole.
- **Autorise** le Président à signer tout autre document se rapportant à la présente délibération.

Fait et délibéré les jour et mois et an susdits,
Au registre suivant les signatures.

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,
Sylvain GAUDY.

