

2020/12/05

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD-OUEST**  
**DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
Séance du 8 décembre 2020 - Délibération n° 2020/12/05

**Objet : SIGNATURE D'UN CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER AVEC LA SAS ACCI CREUSE POUR BATIMENT ARTISANAL ZA AHUN.**

L'an deux mille vingt, le 08 décembre, à dix-huit heures trente minutes, 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 01 décembre 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 :** COTICHE Thierry – DESLOGES Georges – BOUDEAU Philippe – SARTY Denis – SIMON-CHAUTEMPS Franck – ESCOUBEYROU Luc – SPRINGER Liliane – RIGAUD Régis – POUGET-CHAUVAT Marie-Hélène – MALIVERT Jacques – SUCHAUD Michelle – GARGUEL Karine – BOSLE Alain – GAUTIER Laurent – FLOIRAT Myriam – BENABDELMALEK Clément – MAGOUTIER Gérard – DESSEAUVE Nadine - CLOCHON Bruno – AUBERT Patrick – DUBREUIL Raymond – PARAYRE Régis – BERTELOOT Dominique – DUGAY Jean-Pierre – VELLARD Jean-Marc – MEYER Christian – MOREAU Jean-Claude – BUSSIERE Jean-Claude – BORD Jean-Jacques – PAROT Jean-Pierre – ROYERE Joël – SALADIN Christine – POITOU-LE BIHAN Delphine – LAINE Joël – CALOMINE Alain – LAGRANGE Serge – DERIEUX Nicolas – PAMIES Jean-Michel – CANFORA Carmine – NOURRISSEAU Pierre-Marie – GAUDY Sylvain – TROUSSET Patrick – GAILLARD Thierry – TRUFFINET Jean-Claude – RICARD Jean-Michel – CAILLAUD Monique – LAPORTE Martine.

**Etaient excusés :** VELLEINE-DEMAY Corinne – DUBOUIS Sandrine – FINI Alain – LAGRAVE Annick – RABETEAU Raymond – BOURDEIX Dominique – GRENOUILLET Jean-Yves – AUGUSTYNIAK Jérôme – DUGUET Pierre – PATAUD Annick.

**Pouvoirs :**

1. Mme VELLEINE-DEMAY Corinne donne pouvoir à M. COTICHE Thierry.
2. Mme DUBOUIS Sandrine donne pouvoir à M. DESLOGES Georges.
3. M. FINI Alain donne pouvoir à M. RIGAUD Régis.
4. Mme LAGRAVE Annick donne pouvoir à M. MALIVERT Jacques.
5. M. RABETEAU Raymond donne pouvoir à M. BORD Jean-Jacques.
6. M. BOURDEIX Dominique donne pouvoir à M. ROYERE Joël.
7. M. GRENOUILLET Jean-Yves donne pouvoir à Mme LAPORTE Martine.
8. M. AUGUSTYNIAK Jérôme donne pouvoir à M. GAILLARD Thierry.
9. M. DUGUET Pierre donne pouvoir à M. GAILLARD Thierry.

**Suppléances :** M. TRUFFINET Jean-Claude remplace Mme PATAUD Annick.

**Secrétaire de séance :** M. BUSSIERE Jean-Claude.

Scrutin ordinaire

En exercice	Présents	Votants			
64	47	56			
Pour	Contre	Abstention(s)	Blanc(s)	Nul(s)	Refus de vote
56	-	-	-	-	-

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

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 les articles L.313-7 à L.313-10 du Code Monétaire et Financier ;

Vu la décision unanime des associés de la SAS METIS, Présidente d'ACCI Creuse, en date du 26 février 2020, approuvant le protocole d'accord à intervenir avec la Communauté de communes Creuse Sud Ouest, préalable à la passation du futur contrat de crédit-bail immobilier, et autorisant son représentant à signer ledit protocole ;

Vu la délibération n°2020/02/43 du Conseil communautaire en date du 27 février 2020, validant la proposition de protocole d'accord à intervenir avec la SAS ACCI Creuse, préalable à la passation du futur contrat de crédit-bail immobilier, et autorisant le Président à signer ledit protocole ;

Vu le protocole d'accord, préalable à la passation d'un contrat de crédit-bail immobilier, signé entre la Communauté de communes Creuse Sud Ouest et la SAS METIS, Présidente d'ACCI Creuse, sous seing privé, le 6 avril 2020 ;

Conformément au protocole d'accord signé entre les deux parties, le Président rappelle que la construction d'un bâtiment artisanal est en voie d'achèvement sur la zone d'activités intercommunale d'Ahun, en vue de permettre l'installation de la SAS ACCI Creuse début 2021, dans le cadre d'un crédit-bail immobilier de 15 années. La date d'entrée dans les lieux sera possible une fois la réception des travaux terminée et l'ensemble des réserves levées, et au choix de la SAS ACCI Creuse.

Le Président rappelle en outre que l'engagement de la Communauté de communes était conditionné à l'obtention des financements publics sollicités auprès de l'Etat ainsi qu'au maintien et au développement de l'emploi par la SAS ACCI Creuse, avec au moins le recrutement d'un nouveau salarié en CDI d'ici la signature du contrat de crédit-bail immobilier.

Ce bâtiment et l'aménagement de ses abords ont été réalisés sur la parcelle cadastrée section B n°916 d'une surface de 1 775 m<sup>2</sup>, au lieu-dit La Ganne.

Les réalisations sont donc les suivantes :

- Un bâtiment artisanal raccordé aux divers réseaux d'une surface utile totale de 239,32 m<sup>2</sup>, comprenant bureaux et zones d'atelier et d'activités de câblage.
- Des aménagements extérieurs : cour et circulation en enrobé, bassin d'infiltration des eaux pluviales, dispositif d'assainissement individuel des eaux usées, plantations...

Le Président explique que la Communauté de communes répercute l'autofinancement de l'opération sur la SAS ACCI Creuse, sous forme de loyers pendant 15 années, la SAS ACCI Creuse devenant propriétaire, au plus tard au terme des 15 ans, ou de manière anticipée, après règlement de l'intégralité des loyers dus et d'un euro, ainsi que des frais d'acquisition de la parcelle d'assiette viabilisée.

Considérant que les conditions prévues au protocole d'accord préalable à la passation du contrat de crédit-bail immobilier, sont réunies, à savoir :

- Pour la Communauté de communes : obtention des financements nécessaires à la construction et aux aménagements ; respect du coût maximum d'opérations et d'un montant de loyer maximum contractualisés avec la SAS ACCI Creuse;

- Pour la SAS ACCI Creuse : maintien des 5 emplois en CDI au moment de la signature du protocole d'accord et recrutement d'un nouveau salarié en CDI, ce recrutement ayant effectué le 30 septembre 2020 ;

les deux parties sont désormais en capacité de signer le contrat de crédit-bail immobilier.

Un projet de contrat de crédit-bail immobilier a ainsi été rédigé par la Communauté de communes, puis discuté et mis au point avec la SAS ACCI Creuse.

Le projet, figurant en annexe de la présente délibération, comprend ainsi deux parties principales :

- un exposé, rappelant les clauses du protocole d'accord et les engagements respectifs du crédit-bailleur et du crédit-preneur ;

- les clauses proprement dites du contrat, déclinées en 16 articles.

Le Président propose au Conseil de formaliser le contrat de crédit-bail immobilier en un acte administratif, qui sera obligatoirement enregistré et publié au service de publicité foncière de Guéret, en raison de sa durée supérieure à 12 ans. Les frais seront supportés par la SAS ACCI Creuse en tant que crédit-preneur.

Le Président ajoute que, pour la vente ultérieure des biens, deux actes authentiques seront passés devant notaire :

- Un pour le bâtiment et les aménagements extérieurs.
- Un pour la parcelle d'assiette viabilisée.

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

- Approuve le projet de contrat de crédit-bail immobilier tel qu'annexé à la présente délibération.
- Autorise le Président à formaliser l'acte administratif correspondant, puis à le signer et à le publier au service de publicité foncière de Guéret après signature du représentant de la SAS ACCI Creuse.
- Autorise le Président à signer ultérieurement les deux actes d'authentiques de vente, du bâtiment et du terrain d'assiette, devant Notaire, dès lors où l'ensemble des conditions stipulées aux articles 10 et 11 du contrat de crédit-bail immobilier seront réunies.

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

Pour extrait certifié conforme,

Le Président,  
Sylvain GAUDY.

