

## Délibération n° 2019-06-25

Extrait du registre des délibérations  
 du conseil communautaire du 12 décembre 2019

**Objet**

Signature de baux commerciaux et d'un bail professionnel, fixation des loyers et assujettissement à la TVA sur option des locaux à usage commercial pour les locaux du pôle commercial d'Auzat-la-Combelle

**Rapporteur**

VARISCHETTI Martine

**Date de convocation**

05/12/2019

**Date d'affichage du compte rendu**

19/12/2019

**Nombre de conseillers**

En exercice : 125  
 Présents : 86  
 Votants : 91  
 Pour : 91  
 Contre : 0  
 Abstentions : 0

L'an deux mille dix-neuf, le 12 décembre 2019 à 17h00, le conseil communautaire de l'AGGLO PAYS D'ISSOIRE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire dans la salle de spectacle Animatis de la commune d'Issoire sous la présidence de Monsieur Jean-Paul BACQUET, Président.

**Présents avec voix délibérante :**

ALETON Danielle	ALLART Sébastien	ARCHIMBAUD Guy
ASTIER Raymond	BACQUET Jean-Paul	
BARDY André	BARRAUD Bertrand	BARRÉ Annick
BARTHOMEUF Serge	BASTIEN Gérard	BAYSSAT Marie
	BERIOT Didier	
BERTHELOT Pascal		BESSON Jean-Louis
BLANJARD Michel		BOURG François
	BOYER Elie	
BRUN Pascale		CHALLET Vincent
CHANAL Jean-Paul		CHANY Georgette
CHASSANG Jean-Pierre	CHASSANY Georges	CHAZALON Robert
	CODRON Maryse	COLLET Jean-Pierre
THEVENET Emilie (S)	CORRE Jean-Marie	CORREIA Emmanuel
COSTE Yves		
CREGUT François	CROZE Yves-Serge	
	DENAIVES Catherine	
DESGEORGES André	DESVIGNES Jean	DRUELLE Jean-Claude
DUBESSY Florence	DUBOST Philippe	DYNDAS Eric
EMIREN Bernard (S)		FANJUL José
MAISONNEUVE Alain (S)	FRAISSE Pierre-Luc	
GAUDRIAULT Damien		
GOUEZEC Jean-François		GRÉGOIRE Nathalie
	GUEUGNOT Jean-Pierre	
HERBST Nadine	HERCEGFI Serge	IGONIN Bernard
PAULZE Marie-Hélène (S)	JAMON Marc	JOLIVET Sylvie
	LABUSSIÈRE Jean-Marc	LAGARDE Maguy
LAMOUREUX Jean-François	LANCRENON Maria	LE GAL Claude
LEGENDRE Denis		
LETELLIER Josiane	LIVET Bertrand	MAHOUEAUX Gaëlle
MARAIS René	SUTY Lionel (S)	
MASSARDIER-POULLOSSIER Marie-Laure	MASSEBOEUF Claude	
		NICOLLET Michel
	NUÑEZ Aurélie	OLIVIER Christian
PAILLONCY Brigitte	PELISSIER Patrick	
PEREIRA-MAURIAT Christine	PERRON Jean-Yves	
POMEL Michel	PRADIER Laurent	RAVEL Pierre
RKINA Mohamed		ROCHETTE Christophe
		ROUSSEL Chantal
ROUX Bernard		SAUVANT Jean-Pierre
SAUX Marie-Pierre	THEVIER Gérard	TINET Georges
		VARISCHETTI Martine
VEISSIERE Bernard		

Absents ayant donné pouvoir (5) : BESSEYRE Fabien à DENAIVES Catherine ; BRUNETTI Graziella à PEREIRA-MAURIAT Christine ; PELOU Michel à BACQUET Jean-Paul ; PETEILH Sandra à NICOLLET Michel ; SALVINI Luc à VARISCHETTI Martine.

Absents représentés (5) : CONTOUX Michel ; ESBELIN Nicole ; FRADIN Guy ; JAFFEUX Sébastien ; MARTINANT Pierre.

Absents (34) : BARBET Laurent ; BERENBAUM Émeric ; BERNARD Jean-Paul ; BONNAFOUX Daniel ; BOURGNE Françoise ; BRONNER Ulrich ; CHANIMBAUD Lionel ; CHEYNOUX Gérard ; COSTON David ; COSTON Marie ; DABERT Jean-Claude ; DE MULDER Jean-Pierre ; DESCOUTEIX GENILLIER Juliette ; ESPEIL Michel ; GARNAVAULT Philippe ; GAUTHIER Isabelle ; GIMEL Edwige ; GOYON Guy ; GREGORIS Cécile ; GUILLAUME Julien ; KAROUTZOS Christian ; LENEGRE Jean-Louis ; LEROY Véronique ; MARUCA Vincent ; MEALLET Roger-Jean ; MONIER FIEVET Jean-Marc ; MOREL Jacques ; NÔ Lucien ; ROCHE Roger ; RODDIER Gilles ; ROUBERTOU Didier ; TIXIER Luc ; TOULOUZE Michel ; ZANIN Nathalie.

Secrétaire de séance : ROUSSEL Chantal.

### LE RAPporteur DONNE LECTURE DU RAPPORT SUIVANT

L'Agglo Pays d'Issoire porte un projet de réalisation d'un pôle commercial à Auzat-la-Combelle.

Ce pôle regroupera 5 activités sur le même site :

- Une épicerie,
- Une boucherie traiteur,
- Un bar restaurant,
- Un salon de coiffure,
- Un cabinet infirmier.

Pour chacune de ces activités, les exploitants sont d'ores et déjà connus. Trois activités sont déjà implantées sur la commune (épicerie, salon de coiffure et cabinet infirmier) et pour la boucherie et le bar restaurant, les preneurs sont identifiés et le projet a été construit avec eux concernant les caractéristiques techniques des locaux.

L'ensemble de ces locaux seront construits sur une partie des parcelles cadastrées section AZ numéros 460, 461, 462, 463, 464, 466, 468, 469, 470 et 471. L'Agglo Pays d'Issoire a conclu une convention de mise à disposition pour la réalisation de travaux avec l'EPF-Smaf Auvergne pour ces parcelles. La commune d'Auzat-la-Combelle, qui a missionné l'EPF-Smaf Auvergne pour l'achat des dites parcelles, rétrocèdera l'emprise foncière à API dès qu'elle en sera propriétaire.

Avant le démarrage des travaux, il a été convenu de conclure une promesse de bail commercial ou professionnel entre l'Agglo Pays d'Issoire et les futurs locataires. Le montant définitif des travaux n'étant pas connu, les promesses de baux seront établies avec une fourchette de loyer indiquant un minimum et un maximum concernant le loyer mensuel hors taxe. Le montant définitif sera fixé lors de la signature des baux commerciaux selon le coût de revient réel de cette opération. Les loyers proposés ici sont calculés sur la base du reste à charge de la collectivité, financé par un emprunt sur 20 ans. Ils sont ensuite proratisés en fonction de la surface. Une variation de plus ou moins 10 % est enfin appliquée.

Les promesses de baux commerciaux à conclure seront consenties et acceptées moyennant un loyer mensuel compris entre :

- 607,17 € H.T. et 742,10€ H.T. pour l'épicerie, le bail sera conclu avec Madame FAVARD Catherine, ou toute société la représentant ;
- 511,56 € H.T. et 625,24 € H.T. pour la boucherie, le bail sera conclu avec Monsieur et Madame ROBIN, ou toute société les représentant ;
- 219,37 € H.T. et 268,12 € H.T. pour le salon de coiffure, le bail sera conclu avec Madame FORSSÉ Caroline, ou toute société la représentant ;
- 701,00 € H.T. et 856,78 € H.T. pour le bar restaurant, le bail sera conclu avec Monsieur PRADET Patrick, ou toute société le représentant.

- de préciser que le montant des loyers mensuels seront définitivement fixés dans les baux commerciaux et professionnel, sur la base du coût de revient de l'opération pour la Communauté d'agglomération, et dans les limites des fourchettes ci-dessus exprimées ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer l'ensemble des baux commerciaux et professionnel des locaux du quartier commercial d'Auzat-la-Combelle aux conditions définies précédemment ;
- d'intégrer la gestion du bâtiment loué au budget annexe « Immobilier d'Entreprises » ;
- d'opter auprès de la DGFIP pour acquitter la TVA sur cette activité de location de locaux nus à usage commercial ;
- de désigner l'étude de Me BOURON-OLIVER et Me BASSET, Notaires à Brassac-les-Mines, pour rédiger les actes à intervenir, tous frais d'acte incombant au bailleur ;
- d'autoriser Monsieur le Président à réaliser toutes les démarches et à signer tout acte et document relatif à cette affaire.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme :

Le Président,

Jean-Paul BACQUET



Publié et certifié exécutoire

Issoire, le 18/12/2019

Transmis à la Sous-Préfecture d'Issoire le 18/12/2019

La promesse de bail professionnel à conclure sera consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel compris entre 220,26 € H.T. et 269,21 € H.T. pour le cabinet infirmier, le bail sera conclu avec la société SCP Prugne-Montel-Dalamare-Bompard.

Le loyer convenu, sera payable par mois et d'avance. Les projets de promesse de bail professionnel et de baux commerciaux définissant les conditions de mise à disposition des biens seront réalisés par l'office notarial de Maître BOURON-OLIVER et Maître BASSET à Brassac-les-Mines.

Par ailleurs, à ce jour, l'activité de loueur de surfaces industrielles, artisanales ou commerciales est exercée par API dans son budget annexe « Immobilier d'Entreprises » (à l'exclusion d'Evolyss). Ces baux, tout comme les charges et travaux incombant au propriétaire, pourraient donc être intégrés au budget annexe « Immobilier d'Entreprises ».

Enfin, API, pour son activité de bailleur commercial, génère un chiffre d'affaire bien supérieur à la franchise de 32 900,00 € pour les prestations de service commerciales (82 200,00 € pour les activités de livraisons de biens, de ventes de produits à consommer sur place ou de logement de particuliers). Il conviendra donc d'assujettir la comptabilité de cette opération à la TVA.

#### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :**

- VU** les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce portant statut des baux commerciaux ;
- VU** l'article 57 A de la Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 18-02031 en date du 13 décembre 2018 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
- VU** la délibération n° 2017-10-14 en date du 26 octobre 2017 de l'Agglo Pays d'Issoire portant sur la mise à jour des plans de financement : Pôle commercial Auzat-la-Combelle ;
- VU** la délibération n° 2018-03-19 en date du 26 juin 2018 de l'Agglo Pays d'Issoire portant sur les plans de financement : Pôle commercial d'Auzat-la-Combelle ;
- VU** la délibération n° 2017-11-55 en date du 12 décembre 2017 de l'Agglo Pays d'Issoire portant sur la création du budget annexe « Quartier commercial Auzat-la-Combelle » ;
- VU** la décision n° 2019-278 de Monsieur le Président en date du 04 octobre 2019 portant sur la conclusion d'une convention de mise à disposition pour gardiennage avec autorisation de travaux, d'usage communautaire et de gestion locative et usage par des tiers des parcelles cadastrées section AZ numéros 460, 461, 462, 463, 464, 466, 468, 469, 470 et 471 sur la commune d'Auzat-la-Combelle, par l'EPF-SMAF Auvergne à la Communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;
- VU** la convention de mise à disposition pour gardiennage avec autorisation de travaux, d'usage communautaire et de gestion locative et usage par des tiers conclue le 10 octobre 2019 entre l'EPF-SMAF Auvergne et l'Agglo Pays d'Issoire ;

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **d'autoriser Monsieur le Président à signer les promesses de baux et les baux commerciaux et le bail professionnel avec les différents locataires dans les conditions exposées ci-dessus ;**
- **de fixer, pour les baux commerciaux, le montant du loyer mensuel hors taxe entre :**
  - o **607,17 € H.T. et 742,10€ H.T. pour l'épicerie ;**
  - o **511,56 € H.T. et 625,24 € H.T. pour la boucherie ;**
  - o **219,37 € H.T. et 268,12 € H.T. pour le salon de coiffure ;**
  - o **701,00 € H.T. et 856,78 € H.T. pour le bar restaurant.**
- **de fixer, pour le bail professionnel, le montant du loyer mensuel hors taxe entre :**
  - o **220,26 € H.T. et 269,21 € H.T. pour le cabinet infirmier ;**