

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Délibération n° : **DÉLIBÉRATION-CADRE POUR LES TARIFS DE LOCATION IMMOBILIERE 2022**
2021-CC-06-071 – **ORDENER et AUTORISATION DE SIGNATURE DES CONVENTIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE PAR LE PRÉSIDENT**

Séance du :
09 DECEMBRE 2021

L'an deux mille vingt et un, le jeudi neuf décembre, à vingt heures, les membres du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise se sont réunis dans la salle Firmin Declercq à Fleurines sous la présidence de Monsieur Guillaume MARECHAL, en session ordinaire, après avoir été convoqués le **vendredi 3 décembre 2021**, conformément aux dispositions de l'article L.5211-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nombre de
Membres :

- **En exercice : 44**
- **Présents : 34**
- **Représentés : 08**
- **Votants : 42**
- **Absents : 2**

Résultats :

- **Pour : 42**
- **Contre : -**
- **Abstention : -**

Secrétaire de séance :
Patrick GAUDUBOIS

Siégeaient à l'assemblée :

Monsieur BARON Jean-Marc
Monsieur BATTAGLIA Alain
Madame BENOIST Magalie
Monsieur BLOT Laurent
Madame BONGIOVANNI Julie
Monsieur BOUFFLET Pierre
Monsieur BOULANGER Damien
Monsieur CHARRIER Philippe
Monsieur CURTIL Benoît
Monsieur DE LA BEDOYERE Jean-Marc
Monsieur DUMOULIN François
Monsieur GAUDUBOIS Patrick
Madame GAUVILLE-HERBET Cécile
Monsieur GORSE-CAILLOU Isabelle
Monsieur GRANZIERA Gilles
Monsieur GUEDRAS Daniel
Madame JAUNET Christel

Monsieur LAPIE Dominique
Monsieur LEFEVRE Sylvain
Madame LOISELEUR Pascale
Madame LUDMANN Véronique
Monsieur MARECHAL Guillaume
Madame MARTIN Emilie
Madame LUDMANN Véronique
Madame MIFSUD Florence
Madame PALIN SAINTE AGATHE Martine
Madame PRUVOST BITAR Véronique
Monsieur REIGNAULT Patrice
Madame REYNAL Sophie
Madame ROBERT Marie-Christine
Monsieur ROLAND Dimitri
Monsieur SICARD Bruno
Madame TONDELLIER Viviane

Ont donné pouvoir :



Monsieur ACCIAI Maxime à Monsieur BATTAGLIA Alain
Monsieur DIEDRICH Wilfried à Madame LUDMANN Véronique
Monsieur LESAGE William à Monsieur CHARRIER Philippe
Madame LOZANO Michelle à Monsieur BATTAGLIA Alain
Monsieur MELIQUE Jacky à Monsieur MARECHAL Guillaume
Monsieur NGUYEN PHUOC VONG Jean-Pierre à Monsieur GAUDUBOIS Patrick
Madame PIERA Pascale à Madame LOISELEUR Pascale
Madame SIBILLE Elisabeth à Madame ROBERT Marie-Christine

Etait absent remplacé par un suppléant :

Monsieur NOCTON Laurent par Monsieur CLEREL Francis

Ne siégeaient pas à l'assemblée pour cause d'absence :

Monsieur FROMENT Daniel
Monsieur PATRIA Alexis

Paraphes	
	

Le Président de séance vérifie les conditions de quorum : 34 présents et le quorum est atteint en application de l'article 6 de la loi 2020-1379 du 14 novembre 2020 (modifié par l'article 10 de la loi 2021-1465 du 10 novembre 2021) qui dispose que, par dérogation aux dispositions du CGCT, les organes délibérants des collectivités territoriales et des établissements publics qui en relèvent, [...] ne délibèrent valablement que lorsque le tiers de leurs membres en exercice est présent. Il demande ensuite à Monsieur le Vice-Président, Patrick GAUDUBOIS, de procéder à la présentation.

Ainsi, il expose aux membres de l'Assemblée délibérante :

La communauté de communes Senlis Sud Oise exerce la compétence « développement économique » pour laquelle la Ville de Senlis a transféré en 2018, 3 bâtiments (1, 6 et 9) sur le Quartier Ordener. Ces derniers doivent accueillir des acteurs économiques à tout stade de leur développement. Aussi, il est proposé au conseil communautaire de poser un cadre tarifaire pour l'immobilier en gestion directe et d'autoriser le Président à recourir aux conventions d'occupation temporaire annuelles ou pluriannuelles ainsi que de décider d'exonération si nécessaires. Cette délibération-cadre définit aussi les tarifs de la salle de réunion nouvellement créée dans le bâtiment B6.

Les membres du conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé, par un vote au scrutin ordinaire, par 42 voix «POUR», aucune voix «CONTRE», aucune «ABSTENTION » :

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2016 portant création de la communauté de communes dénommée Communauté de Communes Senlis Sud Oise ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise, modifiés par la délibération n°2017-CC-07-099 du 25 septembre 2017,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.),

Vu la délibération n°2018-CC-166 du 21/12/2018, définissant les tarifs de location des salles, bureaux du quartier Ordener,

Vu la délibération n°2019-CC-06-106 du 05/09/2019 actualisant les tarifs de location des salles, bureaux du quartier Ordener,

Vu la délibération n°2020-CC-02-047 proposant une exonération de loyer pour les locataires du quartier Ordener,



Considérant la nécessité de mettre en place une délibération-cadre pour les tarifs 2022 des locations du quartier Ordener, notamment sur les bâtiments 1,6 et 9.

Considérant la nécessité de revoir les conventions d'occupation des actuels locataires pour l'année 2022,

Considérant l'avis favorable de la commission Développement Economique du 25 novembre 2021,

DÉCIDENT A L'UNANIMITÉ

Article 1 : d'ABROGER les précédentes délibérations relatives aux tarifs appliqués,

Paraphes	
	

Article 2 : d'APPROUVER les nouveaux tarifs pour l'année 2022 comme suit :

- **B1 =>**
 - **Location** : 120€ HT HC /m²/an
 - **Charges** 45€ HT/m²/an (chauffage, eau, EDF, parking et ménage commun)
 - **Charges tisanerie** 120€HT /m² au prorata de l'occupation

- **B9=>**
 - **Location** : 50€ HT HC/m²/an
 - **Charges** forfaitaires : 600€HT/ an
 - **Parking** : 180€ HT/an

- **B6 =>**
 - **3^{ème} étage :**
 - Location** = 90€ HT HC/m²/an
 - Charges** = 45€ HT/m²/an

Il est décidé d'exonérer d'1 trimestre de loyer (sauf charges) les entreprises de moins de 5 ans, lors de leur prise des locaux et de leur faire bénéficier d'un accès à la salle de réunion 1 fois/an gratuitement.

- **2^{ème} étage**
 - Location** = 100€ HT HC/m²/an
 - Charges** = 45€ HT/m²/an

Il est décidé d'exonérer d'1 trimestre de loyer (sauf charges) les entreprises de moins de 5 ans, lors de leur prise des locaux et de leur faire bénéficier d'un accès à la salle de réunion 1 fois/an gratuitement.

- **1^{er} étage :**
 - Location** = 110€ HT HC/m²/an
 - Charges** = 45€ HT/m²/an



Il est décidé d'exonérer d'1 trimestre de loyer (sauf charges) les entreprises de moins de 5 ans, lors de leur prise des locaux et de leur faire bénéficier d'un accès à la salle de réunion 1 fois/an gratuitement.

- **Le rez de chaussée**
 - Location** = 120€ HT HC/m²/an
 - Charges** = 45€ HT/m²/an

- **LA SALLE DE REUNION PRINCIPALE DU REZ DE CHAUSSEE**

Pour population extérieure	pour les locataires Ordener
150€ HT la ½ journée	80€ HT la ½ journée
250€ HT la journée	150€ HT la journée

Article 3 : d'APPROUVER la prolongation du tarif unique à 95€HT HC/m²/an durant les travaux du B6 jusqu'à la fin des travaux (soit fin mars 2022), pour les locataires du B6.

Paraphes	
	

Article 4 : d'AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à conclure et signer toutes les conventions d'occupation temporaire, les locations temporaires et les exonérations nécessaires pour la bonne gestion immobilière et le développement économique des entreprises locales sur les bâtiments 1, 6 et 9,

Article 5 : de DONNER POUVOIR à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Senlis Sud Oise, ou son représentant, à signer tous documents relatifs à cette affaire et poursuivre l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, dans les deux mois de sa publication, devant le Tribunal Administratif d'Amiens, 14 rue Lemerchier, CS 81114, 80011 Amiens Cedex 01.

Le Président de la Communauté de Communes est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré en séance,
à Senlis, le 9 décembre 2021
Et ont signé au registre les membres présents,
Pour extrait certifié conforme,



Patrick GAUDUBOIS
Secrétaire de séance



Gaillaume MARECHAL
Président de la Communauté de Communes Senlis
Sud Oise

ENTRE LES PARTIES :

La **Communauté de Communes Senlis Sud Oise**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège est situé n°30 avenue Eugène Gazeau, 60300 SENLIS, représentée par son **Président, Monsieur Guillaume MARECHAL**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 juillet 2020,

Ci-après dénommée « la CCSSO », d'une part ;

Et

***** société par actions simplifiée à associé unique, dont le siège est situé ***** 92100 Boulogne - Billancourt, représentée par son **président, *******, déclarant être dûment habilité aux présentes,

Ci-après dénommée : « l'occupant », d'autre part ;

I – IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

La Ville de SENLIS est propriétaire d'un bâtiment n°6 situé sur une parcelle cadastrée section AL n°299 situé quartier Ordener, 62 à 68 rue du Faubourg St Martin – 60300 SENLIS classé en site inscrit de la Vallée de la Nonette et dans le périmètre des monuments historiques de la Ville de SENLIS.

Ce bâtiment datant de 1855, d'une surface hors œuvre nette d'environ 2307 m², est constitué de quatre niveaux.

Les articles L. 5211-5 III et L.1321-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, disposent que tout transfert d'une compétence entraîne de plein droit la mise à disposition à la collectivité concernée de l'ensemble des biens utilisés, à la date de ce transfert, pour l'exercice de cette compétence.

La compétence « *développement économique* » a été transférée par la Ville de SENLIS à la Communauté de Communes Senlis Sud Oise depuis le 1^{er} janvier 2017, par arrêté préfectoral, portant création de ce nouvel établissement public en date du 14/11/2016.

Conformément aux articles L.1321-2 et L.1321-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, la CCSSO assume sur les bâtiments mis à disposition par la Ville de SENLIS les droits et obligations du propriétaire, à l'exception du pouvoir d'aliéner.

La CCSSO possède ainsi sur le bâtiment n°6 précité tous pouvoirs de gestion. Elle peut, autoriser l'occupation des biens remis et en percevoir les fruits et produits.

La CCSSO peut procéder à tous travaux de reconstruction, de démolition, de surélévation ou d'addition de constructions propres à assurer le maintien du bâtiment à la mise en œuvre de la compétence « *développement économique* ».

II - IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

En date du 23 décembre 2013, la commune de Senlis a acquis auprès de l'Etat un ensemble immobilier situé au 62 à 68 rue du Faubourg Saint Martin, dit « Quartier Ordener » qui constituait un site militaire vacant suite à la dissolution du 41^{ème} Régiment de Transmission de Senlis depuis le 1^{er} août 2009. L'aménagement de ce site de 10 hectares et la remise en état des bâtiments se faisant par phase et de façon progressive, il est pertinent de permettre de façon temporaire l'occupation de certains des bâtiments, et par des activités de taille limitée ne faisant pas obstacle à la réalisation du projet d'aménagement global.

La présente convention a pour objet la mise à disposition par la CCSSO dans une partie du bâtiment n°6 (tel que répertorié dans l'acte d'acquisition) dédié au développement économique local, situé au 62 à 68 rue du Faubourg Saint Martin dit « Quartier Ordener » :

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, l'occupant devra les installations techniques qu'il aura installées et remettre les lieux en l'état, à se toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations de l'occupant aux frais de ce dernier.

En cas de non-respect des dispositions ci-dessus de la part de l'occupant, et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, la CCSSO se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

Compte tenu des travaux et ressources engagés, l'occupant en étant parfaitement informé et comprend les nuisances éventuelles que cela pourrait créer, ce dernier renonce à exercer tout recours contre la CCSSO, liée directement ou indirectement aux travaux du bâtiment 06 et éventuellement du quartier Ordener.

ARTICLE 4 : TRAVAUX ET ENTRETIEN

L'occupant s'engage à prendre à sa charge l'entretien des locaux loués.

L'occupant devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement et de propreté, pendant toute la durée de son occupation, les locaux ainsi que les installations qu'il aura mises en place. L'entretien des abords du bâtiment sera à la charge de la Ville de Senlis de même que les espaces verts et la sécurité du site.

La CCSSO pour sa part assurera l'entretien des parties communes du bâtiment, autant que faire se peut, compte tenu des travaux.

Il est entendu que l'implantation d'équipements liés au site et installés par l'occupant ne pourra avoir qu'un caractère précaire et réversible.

Un accord préalable écrit de la CCSSO devra être obtenu par l'occupant avant tous travaux ou avant toute modification que l'occupant souhaiterait apporter aux installations ou avant implantation d'équipements pendant toute la durée de la convention. L'accord de la CCSSO, s'il est délivré fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 5 : CARACTERE PERSONNEL DE L'OCCUPATION

L'occupant doit occuper personnellement les lieux mis à sa disposition. **L'occupant s'interdit de concéder ou sous-louer, mettre à disposition à titre gratuit ou à titre onéreux les locaux, objet des présentes, sauf accord écrit de la CCSSO.**

Le non-respect de la présente clause entraînera la résiliation immédiate du présent contrat et ce sans indemnisation.

L'occupant s'engage à porter à la connaissance de la CCSSO, dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation, tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine privé et/ou aux droits de la CCSSO.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITE – ASSURANCE

L'occupant souscrira une police d'assurance couvrant sa responsabilité et les risques de dommages matériels et corporels pouvant résulter des activités exercées pendant la durée de ladite occupation temporaire.

L'occupant demeure entièrement et seul responsable des dommages matériels directs qui pourraient résulter de l'installation, l'exploitation et l'enlèvement de ses équipements techniques et de voirie.

L'occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestations et à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

L'occupant contractera à cette fin auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant notamment les risques d'incendie, explosion, foudre, dégâts des eaux, responsabilité civile ou dommages travaux.

L'occupant et ses assureurs renoncent à exercer tout recours contre la CCSSO et ses assureurs en cas de dommage survenant aux biens de l'occupant, de son personnel, et de toute personne agissant pour son compte et se trouvant dans les lieux objets des présentes. L'utilisation des locaux par l'occupant se fera de toutes manières en bon gestionnaire de son site.

ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de **12 mois** à compter du **01/08/2021 pour se terminer le 31/07/2022**. Elle n'est pas tacitement renouvelable. Toutefois, l'occupant pourra deux mois avant le terme de la présente convention, demander auprès des représentants de l'établissement public, un renouvellement de son occupation éventuelle. Cette présente convention pourrait l'objet d'une transformation en bail commercial à l'issue de la réception des travaux par la CCSSO.

ARTICLE 8 : REDEVANCE & CHARGES [TARIF VOTÉ POUR 2021]

La redevance d'occupation de la surface mise à disposition s'élève à ****** € HT HC /m²/ an**.

Ainsi la redevance pour l'espace occupé s'élève donc à :
*******€ HT-HC /an**

A laquelle s'ajoutent, les charges facturées forfaitairement chaque mois sur la base de *******,00 € /m²/an HT**, et comprenant :

- les fluides nécessaires (électricité, eau, chauffage) au fonctionnement de l'occupant pour les parties communes et privatives (*sauf la partie eau à usage de l'activité propre du Preneur qui lui sera facturée directement au prorata des relevés via un sous-compteur*), non compris le réseau Internet,
- Le stationnement sur le parking sis 6/8 rue des Jardiniers 60300 Senlis,
- le ménage dans les parties communes et sanitaires
- l'ensemble des contrôles « bâtiment » périodiques obligatoires.

Ainsi les charges forfaitaires pour les bureaux occupés s'élèvent donc à :
*******€ HT/ an**

Auxquels s'ajoutent **15,00 € HT par badge permettant l'ouverture du portail automatique**, facturés en une seule fois lors de l'installation.

L'abonnement à un opérateur de très haut débit est propre à chaque locataire.

La facturation de la redevance et des charges forfaitaires se fera par trimestre civile et à terme d'avance, à date de prise d'effet du jour d'entrée du preneur dans les locaux, soit **le 1^{er} aout 2021**.

ARTICLE 8 BIS : CONDITIONS PARTICULIERES (pendant la période de travaux)

8 bis 1 : afin de pallier aux nuisances générées par les travaux prévus pendant la période au niveau des parties communes (de juillet 2021 à la date de fin de travaux des parties communes du rez de chaussée du bâtiment 6 _ date transmise par courrier simple de la part de la CCSSO_), **la redevance d'occupation de la surface mise à disposition s'élèvera à 95 € HT HC /m²/ an**.

Ainsi la redevance pour l'espace occupé s'élèvera donc à : *******€ HT-HC /an durant cette période limitée**.

ARTICLE 9 : VERSEMENT DES REDEVANCES D'OCCUPATION

Le paiement doit s'effectuer par virement trimestriel d'avance.

9 bis : travaux à la charge du Preneur

Tous les travaux nécessaires à son activité à l'intérieur de son espace (cloisonnement, mise en place d'une douche et de sanitaires utiles à ses formations, mise en place d'une baie de brassage) sont à la charge du Preneur et sont soumis à l'accord de la CCSSO préalablement.

ARTICLE 10 : DENONCIATION ET RESILIATION

En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure, et restée sans effet.

La CCSSO peut résilier à tout moment la présente convention, compte-tenu de son caractère temporaire pour tous motifs tirés de l'intérêt général ou pour tous les motifs suivants :

Pour procédure collective quelle que soit sa nature de l'occupant,

Pour non-respect par l'occupant des dispositions de la présente convention,

Pour non-respect par l'occupant des règles de sécurité et/ou de la réglementation relative à l'exercice de ses activités,

Pour non-respect par l'occupant des règles découlant du code du travail et/ou des obligations fiscales,

A raison de catastrophes naturelles rendant impropre l'utilisation du local mis à disposition,

Par nécessité d'ordre public, force majeure ou parce que le retrait de la convention s'imposerait aux fins de permettre toute exécution de travaux ou toute affectation d'intérêt général ou conforme aux besoins de la CCSSO.

Dans tous les cas la résiliation se fera sans indemnité pour l'occupant.

ARTICLE 11 : CESSION DE LA PRESENTE CONVENTION

Toute cession partielle ou totale de la présente convention par l'occupant, sous quelque modalité que ce soit, ne peut se faire sans l'accord préalable et écrit de la CCSSO.

ARTICLE 12 : REGLEMENT DES LITIGES

Toutes difficultés, à l'occasion de l'interprétation et/ou de l'exécution de la présente convention qui n'auraient pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises au Tribunal Administratif d'Amiens.

Dans tous les cas, les parties s'entendent pour qualifier la présente convention de contrat de droit public.

Senlis, le

Pour La Communauté de Communes Senlis Sud Oise
Son Président, **Guillaume MARECHAL**

Pour la société *****
son président, *****