

## **DELIBERATION DD2023\_054**

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	54
Votants	67
Pouvoirs	13

Date de convocation du Conseil communautaire du  
Grand Périgueux le 24 mars 2023

**LE 30 mars 2023**, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU  
GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en  
session ordinaire sous la présidence de  
M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

### **ESPACE ALIÉNOR: MODALITÉS DE LOCATION DES LOCAUX AUX FUTURS OCCUPANTS ET MUTUALISATION DES MOYENS GÉNÉRAUX**

#### **PRESENTS :**

M. AUZOU, Mme BOUCAUD, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. CURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M. DENIS, M. MOTARD, Mme FAURE, Mme ROUX, Mme TOURNIER, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. CHANSARD, Mme ESCLAFFER, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, Mme MOULHARAT

#### **ABSENT(S) EXCUSE(S) :**

M. AUDI, M. COLBAC, M. LACOSTE, M. REYNET, M. LEGAY, M. GUILLEMET, M. DUCENE, Mme TOULAT, Mme LUMELLO, M. PIERRE NADAL, M. BELLOTEAU, M. NARDOU, M. CADET, Mme LANDON, Mme REYS, M. PERIER

#### **POUVOIR(S) :**

M. LARENAUDIE donne pouvoir à Mme ROUX  
M. TALLET donne pouvoir à M. AUZOU  
M. RATIER donne pouvoir à M. SUDREAU  
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER  
M. PERPEROT donne pouvoir à M. MARSAC  
M. SERRE donne pouvoir à Mme GONTHIER  
Mme ARNAUD donne pouvoir à M. BIDAUD  
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. FALLOUS  
Mme SARLANDE donne pouvoir à M. MARTY  
M. BOURGEOIS donne pouvoir à M. LAVITOLA  
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme LABAILS  
M. GASCHARD donne pouvoir à M. PALEM  
Mme CHERBERO donne pouvoir à M. BARROUX

## ESPACE ALIÉNOR: MODALITÉS DE LOCATION DES LOCAUX MUTUALISATION DES MOYENS GÉNÉRAUX

**Vu** le code général des collectivités territoriales.

**Considérant que** l' «Espace Aliénor» est un bâtiment a vocation administrative qui accueillera, outre le siège du Grand Périgueux, les bureaux de 12 autres structures publiques ou privées que sont :

- Le CIAS
- La Maison de l'emploi
- Périmouv
- La mission Locale
- Le Syndicat mixte du Pays de l'Isle en Périgord
- Le Syndicat mixte du Bassin de l'Isle
- Le syndicat mixte eau Coeur du Périgord
- La région Nouvelle Aquitaine
- Digital Valley
- Cassiopéa
- Le SSIAD
- La PTA 24

**Que** le bâtiment a été livré le 13 mars 2023, après installation des mobiliers, les services du Grand Périgueux emménageront sur site du 17 au 28 avril et les autres structures dans le courant des mois de mai et juin, à l'exception de la région nouvelle Aquitaine qui rejoindra le site début 2024.

**Qu'il** convient donc aujourd'hui de fixer les conditions juridiques et financières de location des bureaux et espaces communs pour ces occupants.

**Que** par ailleurs, les différents locataires de l'Espace Aliénor étant des structures ayant principalement une activité administrative avec des besoins communs en termes de moyens généraux, il est apparu opportun de mutualiser un certain nombre de ces moyens pour bénéficier d'avantages organisationnels et financiers.

**Considérant qu'**afin de permettre la location des bureaux et compte tenu des activités des occupants, il est proposé de conclure des baux civils non soumis à la législation contraignante des baux commerciaux.

**Que** le bail type, dont le projet est joint en annexe 1 prévoit les éléments relatifs à la désignation des locaux attribués (bureaux, parking et accès aux espaces communs : salle de réunion des étages, reprographie etc.), aux obligations des locataires ainsi que les conditions financières de l'occupation.

### Conditions financières (cf tableau joint en annexe 2)

**Considérant que** l'occupation des locaux se fera moyennant le paiement d'un loyer et le remboursement des charges.

#### 1 - Loyer

**Qu'il** est proposé de fixer le montant des loyers à 140 € HT le m<sup>2</sup> soit 168 € TTC. Ce tarif est fixé compte tenu du coût de l'opération amorti sur 20 ans.

**Que** les recettes de loyers perçues annuellement seront de l'ordre

## 2 - Charges locatives

**Considérant que** les charges locatives du bâtiment comprennent la fourniture des fluides, la maintenance du bâtiment, les prestations de nettoyage, la redevance incitative et l'accueil mutualisé.

**Qu'**afin de les répartir entre les occupants, il est proposé que la clé de répartition utilisée se base sur la surface de bureaux occupés appliquée à la surface totale des locaux hors salles de réunion du rez de Chaussée que le grand Périgueux souhaite ouvrir à location payante comme il sera vu ci-après.

**Que** les recettes annuelles de charges locatives sont estimées à 170 000 € TTC

**Qu'**au total, les recettes perçues annuellement (loyers et charges) seront donc de l'ordre de 570 000 € TTC.

**Considérant que** comme indiqué en introduction, l'un des intérêts de regrouper les différentes structures sur un même site est de permettre une mutualisation des moyens généraux. Après consultations des différents occupants il est proposé de mutualiser :

- le service courrier (réception, affranchissement, expédition)
- la reprographie
- les fournitures administratives
- la distribution de boisson chaudes dans les étages
- les services de téléphonie et internet
- des services informatiques
- la location des salles du rez de chaussée (location qui sera également ouvertes à des organismes extérieur non occupants)

**Que** la plupart des occupants nous ont indiqués être désireux d'adhérer à ces différents services. Ils seront portés par le Grand Périgueux, propriétaire du bâtiment et principale structure occupante. A cet effet, une convention d'adhésion, dont le projet est joint en annexe 3, sera signée avec chacun des occupants.

**Que** pour ce qui est des coûts, ils est proposé qu'ils soient calculés aux frais réels pour l'agglomération majorés de 5 % de frais de gestion. Sur cette base une estimation des tarifications a été faite aux coûts actuels.

**Que** par ailleurs, des montants de location de salle sont proposés. Ils ont été établis après analyse des prix de location de salles pratiqués par différents organismes publics sur le territoire de l'agglomération.

**Que** l'ensemble de ces proposition de tarification est joint en annexe 4.

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

- Adopte le projet de bail type joint en annexe et autorise le Président à signer avec chacune des structure occupantes,

- Arrête le montant des loyers et les modalités de calcul condition définies ci-dessus.
- Adopte le projet de convention de mutualisation des moyen généraux et les principes de calcul des coûts joints en annexe et autorise le Président à signer avec chacune des structures occupantes.

**Adoptée à l'unanimité.**

Délibération publiée le 02/05/2023	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 02/05/2023	Périgueux, le 02/05/2023
	Le Président, Jacques AUZOU