

**S.E.M. D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION
DU BASSIN D'AURILLAC**



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU BASSIN D'AURILLAC**

VILLAGE D'ENTREPRISES DU BASSIN D'AURILLAC

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU BASSIN D'AURILLAC**

**VILLAGE D'ENTREPRISES DU BASSIN
D'AURILLAC**

**AVENANT N° 13 A LA CONVENTION
DE CONCESSION**

Février 2025

ENTRE :**D'UNE PART :**

La **Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac**, représentée par Monsieur Christian POULHES, son Vice-Président en exercice, agissant en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du 4 Février 2021, et désignée dans ce qui suit par les mots "la collectivité" ou "le mandant" ou "le maître de l'ouvrage",

ci-après désigné dans ce qui suit par les mots « la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac », « le concédant »,

ET :**D'AUTRE PART :**

La **SEM D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DU BASSIN D'AURILLAC, SEBA 15**, Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 767 580 Euros, dont le siège social est AURILLAC Cantal, en l'Hôtel de Ville BP 509, et les bureaux, Village d'Entreprises, 14 avenue du Garric, CS 60005, 15013 AURILLAC Cedex, inscrite au registre du Commerce d'AURILLAC, sous le numéro B 382 678 738 (3087/1991B00090), représentée par Monsieur Christophe PESTRINAUX, son Président Directeur Général, désigné par le Conseil d'Administration du 8 Septembre 2020.

ci-après dénommée « la SEBA 15 », « le concessionnaire », « la SEM » ou « le titulaire ».

PREAMBULE

La convention de concession du Village d'Entreprises d'Aurillac a été signée le 24 décembre 1996 pour la réalisation d'un ensemble immobilier locatif sur un terrain de 25 000 m², situé à l'angle de l'avenue du Garric et de la rue Gabriel Lacoste.

L'ensemble a été réalisé en 6 tranches, dont la dernière a été livrée en Février 2018.

Un avenant n° 1 du 11 janvier 1999 a modifié la durée de la concession, la rémunération de gestion du concessionnaire et acté des conditions d'occupation des locaux par la SEBA 15.

Un avenant n° 2 du 19 octobre 1999 a arrêté le programme de la 2^{ème} tranche ainsi que son enveloppe financière et fixé la date d'expiration au 31 décembre 2025.

Un avenant n° 3 du 24 octobre 2000 a arrêté le programme de la 3^{ème} tranche et son coût d'investissement.

Un avenant n° 4 du 20 juillet 2006 a arrêté le programme de la 4^{ème} tranche et son coût d'investissement.

Un avenant n° 5 du 11 mai 2009 a arrêté la prise en compte du projet d'extension d'une 5^{ème} tranche jusqu'au stade Avant Projet Définitif.

Un avenant n° 6 du 18 décembre 2009 a arrêté la rémunération de la SEBA 15 sur la nouvelle mission de gestion des domiciliations au sein de la pépinière du village d'entreprises d'Aurillac.

Un avenant n° 7 du 1^{er} avril 2010 a arrêté la prise en compte du projet d'extension dans le cadre de la réalisation d'une 5^{ème} tranche et notamment les phases études et réalisation éventuelle du projet par la maîtrise d'œuvre et par l'ensemble des intervenants et prestataires.

Un avenant n° 8 du 3 août 2010 a arrêté le projet d'extension de la 5^{ème} tranche du Village d'entreprises du projet à la livraison.

Un avenant n° 9 du 15 novembre 2013 a eu pour objet d'étudier la faisabilité économique, technique d'une 6^{ème} tranche du Village d'entreprises et de réaliser les premières « études » de ce projet jusqu'à la phase PRO/dépôt du PC et éventuellement la réalisation de la phase DCE/ACT.

Un avenant n° 10 du 3 Février 2016 a eu pour objet de lancer la réalisation opérationnelle de l'extension du Village d'entreprises dans sa 6^{ème} tranche.

Un avenant n°11 du 8 Février 2021 a eu pour objet de prolonger la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2048 compte tenu des prorogations de certains emprunts de l'ensemble immobilier.

Un avenant n°12 du 22 Juillet 2024 a eu pour objet d'étudier la faisabilité économique et technique d'une 7^{ième} tranche du Village d'entreprises ainsi que l'étude, la réalisation et l'exploitation d'un projet photovoltaïque sur le village d'entreprises et la mise en place d'une avance de trésorerie rémunérée par le concédant, la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONCESSION :

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac a concédé à la SEBA 15 la réalisation et l'exploitation des 6 premières tranches du Village d'Entreprises d'Aurillac, dont **les surfaces utiles louables** sont réparties de la façon suivante :

TRANCHE	Locaux tertiaires (bureaux)	Locaux d'activités (ateliers)
1	1 175,50 m ²	545,00 m ²
2	2 543,50 m ²	-
3	2 489,15 m ²	-
4	328,30 m ²	-
5	776, 50 m ²	-
6	536,18 m ²	

Le précédent avenant a permis la réalisation des études de faisabilité technico-financière de la 7^{ième} tranche ainsi que d'étudier le potentiel photovoltaïque du village d'entreprises. Les différentes études menées étant concluantes , il est désormais envisagé de réaliser les opérations suivantes dans le cadre de la présente concession :

-l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments 3 et 4 pour une puissance estimée de 272 Kwc en autoconsommation collective patrimoniale et vente du surplus . Le projet comprend également

la reprise complète de l'étanchéité des toitures terrasses des 2 bâtiments (2000 m²) . Le montant estimatif du coût opération est de 570 000 € HT . Cette opération est finançable par emprunt en totalité sans participation du concédant.

-les études, la construction et la gestion de la 7^{ème} tranche du village d'entreprises. Il s'agit de réaliser un bâtiment à vocation « artisanat/locaux d'activités » sur l'emprise du village d'entreprises (7 cellules artisanales modulables pour un total de 720 m² environ , 7 mezzanines pour une surface totale de 300 m² environ , sanitaires par cellules , 3 bureaux intérieurs....) . Ce nouveau bâtiment vient compléter l'offre tertiaire du village en proposant des cellules artisanales, d'activités peu présentes sur le village d'entreprises (6,7 % de cellules d'activités actuellement sur le village d'entreprises) . Le montant estimatif du coût opération est de 1 537 000 € HT. Cette opération est finançable par emprunt en totalité sans participation du concédant .

Ces opérations sont réalisables notamment grâce à la fin des amortissements des emprunts des premières tranches 1/2/3 et 4 sur la période 2029 et 2031.

ARTICLE 2 : REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE.

L'article 21 de la convention initiale est donc complété de la façon suivante :

Pour la réalisation des travaux « photovoltaïques », la rémunération HT du concessionnaire est calculée sur une base forfaitaire d'environ 6 % du montant TTC des dépenses de l'opération selon l'échéancier ci-dessous :

ECHEANCIER	MONTANT
Validation Phase APD travaux	5 000,00 €
Consultation CT , CSPS , autres ingénierie annexes	5 000,00 €
DCE travaux et attribution marchés	10 000,00 €
Suivi travaux (à l'OS de démarrage des travaux)	15 000,00 €
Réception travaux	2 000,00 €
Mise en exploitation des centrales	2 000,00 €
TOTAL HT	39 000,00 €

Pour la réalisation des travaux de la 7^{ème} Tranche du village d'entreprises, la rémunération HT du concessionnaire est calculée sur une base forfaitaire d'environ 6 % du montant TTC des dépenses de l'opération selon l'échéancier ci-dessous :

ECHEANCIER	MONTANT
Consultation , attribution marché de maîtrise d'œuvre	5 000,00 €
Suivi des études de maîtrise d'œuvre jusqu'au PRO DCE travaux	5 000,00 €
Consultation CT , CSPS , autres ingénierie annexes	5 000,00 €
Consultation DCE Travaux , attribution des marchés	12 000,00 €
Suivi travaux (OS démarrage travaux : 8 mois de travaux à 7 000€/mois)	56 000,00 €
Réception travaux	7 500,00 €
3 mois après la réception des travaux	6 000,00 €
6 mois après la réception des travaux	6 000,00 €
A la reddition des comptes des marchés de MOE, et prestataires services travaux	1 500,00 €
TOTAL HT	102 000,00 €

ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONCESSION

La durée de la concession a été modifiée à plusieurs reprises afin de prendre en compte les réalisations des tranches antérieures. Afin d'intégrer le financement de la 7^{ème} tranche, il est nécessaire de prévoir une prorogation de la concession jusqu'au 31 Décembre 2052 (délai antérieur : 31 décembre 2048 selon avenant n°11).

Article 4 :

Les autres clauses de la convention de concession en date du 24 Décembre 1996 et de ses avenants 1 à 12 en vigueur demeurent inchangées.

Fait à AURILLAC, le.....
en 2 exemplaires originaux

Pour la SEBA 15

**Pour la Communauté d'Agglomération
du Bassin d'Aurillac**

**Monsieur Le Président
Directeur Général,**

Le Vice Président,

M. Christophe PESTRINAUX

M. Christian POULHES

Pièces jointes en annexe au présent avenant n°13 :

- Bilans d'exploitation des 6 tranches initiales du Village d'Entreprises en intégrant la 7^{ème} tranche (emprunt 20 ans et 25 ans) et l'opération photovoltaïque.
- Bilans d'investissement prévisionnel de la 7^{ème} tranche du Village d'Entreprises et Opération Photovoltaïque ;