

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 27 SEPTEMBRE 2022 À 16 H 00

Rapport N° 49

**SOUS-LOCATION À INSERFAC EBE D'UN LOCAL DANS LE CADRE DU PROJET TERRITOIRE ZÉRO
CHÔMEUR DE LONGUE DURÉE**

Aujourd'hui L'an deux mille vingt deux, le vingt sept septembre, le Conseil Municipal de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 21 septembre 2022, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, Salle du Conseil Municipal.

Préside la séance : Olivier BIANCHI, Maire

Secrétaire : Wendy LAFAYE

Conseiller(e)s présent(e)s :

Olivier BIANCHI, Christine DULAC ROUGERIE, Nicolas BONNET, Marion CANALES, Cyril CINEUX, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Rémi CHABRILLAT, Nicaise JOSEPH, Jean-Christophe CERVANTES, Jérôme GODARD, Christophe BERTUCAT, Magali GALLAIS, Jérôme AUSLENDER, Anne-Laure STANISLAS, Didier MULLER, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Dominique ADENOT, Anna AUBOIS, Marion BARRAUD, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Valérie BERNARD, Fatima BISMIR, Alexis BLONDEAU, Julien BONY, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Samir EL BAKKALI, Eric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Wendy LAFAYE, Cécile LAPORTE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL, Pierre MIQUEL, Lucie MIZOULE, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Catherine PINET-TALLON, Stanislas RENIE, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

Conseiller(e)s ayant donné pouvoir :

Cécile AUDET pouvoir à Charles-André DUBREUIL, Odile VIGNAL pouvoir à Marion BARRAUD, Estelle BRUANT pouvoir à Anne-Laure STANISLAS, Alparslan COSKUN pouvoir à Fatima CHENNOUF-TERRASSE

Conseiller(e)s excusé(e)s :

Diego LANDIVAR, Marianne MAXIMI

M. Diego LANDIVAR étant absent, le pouvoir donné par Mme Marianne MAXIMI n'a pu être pris en compte.

M. Jean-Pierre BRENAS arrive après le vote de la question n°1.

M. Jérôme AUSLENDER arrive pendant le diaporama de la question n°2 (fin du pouvoir donné à M. Grégory BERNARD).

Rapport N° 49
SOUS-LOCATION À INSERFAC EBE D'UN LOCAL DANS LE CADRE DU PROJET TERRITOIRE ZÉRO
CHÔMEUR DE LONGUE DURÉE

Dans le cadre de l'habilitation « Territoire zéro chômeurs longue durée » (TZCLD) du 16 mai 2022 sur les territoires de Gerzat et les Vergnes, des entreprises à but d'emploi (EBE) sont créées. Ces EBE permettront à des habitants durablement privés d'emploi de retrouver une activité professionnelle en CDI à temps choisi. L'association Inserfac EBE se dote d'un établissement secondaire, « Insercoop », pour réaliser la plastification et l'encodage d'ouvrages acquis par les médiathèques, pour accueillir son pôle administratif et sa direction, ainsi que toutes autres activités jugées utiles au territoire.

La Ville de Clermont-Ferrand souhaite accompagner l'installation d'EBE sur son territoire pour allier dynamique territoriale et insertion professionnelle. Inserfac EBE a vocation à s'installer sur le quartier des Vergnes au sein d'un local vacant situé 93 rue Alteribe. Le local sera loué dès 2022 par la Ville de Clermont-Ferrand à la société Foncièrement Quartier et sera sous loué selon des modalités exposées dans la présente délibération.

Modalités de la prise à bail commercial par la Ville de Clermont-Ferrand (Bail en annexe sur CD-Rom).

La signature du bail est assortie des conditions financières suivantes :

Le loyer de base est de 10 296 €/an HT/HC soit un loyer mensuel de 858 €/mois HT/HC ;
charges : 75 € HT/mois ;

La taxe foncière refacturable est de 1 796 € HT (par an) ;

Une franchise de 3 mois de loyer HT/HC est proposée pour l'aménagement du local, soit 2 574 € .

Une minoration exceptionnelle de loyer est consentie par le bailleur selon les modalités suivantes :

-De la prise d'effet du bail jusqu'au 31 décembre 2023, le loyer annuel sera de 7207,20 € H.T/H.C (sept mille deux sept euros et vingt centimes hors taxes hors charges), soit le loyer de référence de 10 296 € HT/HC minoré de 30%,

- Du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, le loyer annuel sera de 8 236,80 € H.T/H.C (huit mille deux cent trente six euros et quatre-vingt centimes hors taxes hors charges), soit le loyer de référence de 10 296 € HT/HC minoré de 20%.

A partir du 1er janvier 2025 le loyer de base sera appliqué.

Pendant toute la période de minoration de loyer, l'indexation annuelle sera gelée.

Modalités de la sous-location à Inserfac EBE

La Ville de Clermont-Ferrand prend à sa charge 50 % du loyer de base, hors remise consentie par le bailleur, et 50 % de la taxe foncière.

Inserfac EBE s'acquittera de la part de loyer restante, de 50 % de la taxe foncière et des des charges courantes.

(énergie, fluide et contrats d'entretien). Le tableau suivant synthétise les éléments de répartition financiers :

PROPOSITION Ville de Clermont-Ferrand							
2022 – 3 mois							
	Inserfac EBE		Ville de Clermont-Ferrand				
	Mensuel	Annuel	Mensuel	Annuel			
					Loyer mensuel	1029,60	
					Remise ANCT	30 %	
Loyer	205,92	317,76	514,80	1544,40	Loyer mensuel 2022	720,72	
Taxe Foncière	89,80	269,40	89,80	269,40			
Charges	90,00	270,00			Inserfac EBE sur loyer plein	20 %	205,92
Contrat entretien		300,00			VCF sur loyer plein	50 %	514,80
S/TOTAUX	385,72	1457,16	604,60	1813,80			720,72
2023- 12 mois							
	Inserfac EBE		Ville de Clermont-Ferrand				
	Mensuel	Annuel	Mensuel	Annuel			
					Loyer mensuel	1029,60	
					Remise ANCT	30 %	
Loyer	205,92	2471,04	514,80	6177,60	Loyer mensuel 2023	720,72	
Taxe Foncière	89,80	1077,60	89,80	1077,60			
Charges	90	1080			Inserfac EBE sur loyer plein	20 %	205,92
Contrat entretien		1200			VCF sur loyer plein	50 %	514,80
S/TOTAUX	385,72	5828,64	604,60	7255,20			720,72
2024 – 12 mois							
	Inserfac EBE		Ville de Clermont-Ferrand				
	Mensuel	Annuel	Mensuel	Annuel			
					Loyer mensuel	1029,60	
					Remise ANCT	20 %	
Loyer	308,88	3706,56	514,80	6177,60	Loyer mensuel 2024	823,68	
Taxe Foncière	89,80	1077,60	89,80	1077,60			
Charges	90	1080			Inserfac EBE sur loyer plein	30 %	308,88
Contrat entretien		1200			VCF sur loyer plein	50 %	514,80
S/TOTAUX	488,68	7064,16	604,60	7255,20			823,68
COÛT OPÉRATION					30 674,16		
TOTAUX PRISES EN CHARGE		14 349,96		16 324,20			
PONDÉRATION		47 %		53 %			

Une clause de revoyure permettra de réévaluer les modalités d'accompagnement d'Inserfac EBE avant le 1er janvier 2025, date de fin de minoration du loyer.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

-de signer la convention détaillant les modalités de mise à disposition du local entre la Ville de Clermont-Ferrand et Inserfac EBE.

TOTAL VOTANTS :	53	=	49 Conseillers Présents	+	4 Représentés	-	0 Non participation
TOTAL DES VOIX EXPRIMÉES :	53	=	Pour : 53	+	Contre : 0		
Abstention :	0						

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le

Le Maire,
Pour le Maire et par délégation,
L'Adjointe déléguée



Sondès EL HAFIDHI



CONVENTION DE SOUS-LOCATION D'UN LOCAL COMMERCIAL A TITRE ONÉREUX

ENTRE D'UNE PART,

VILLE DE CLERMONT-FERRAND

Service DDSU

Numéro SIRET : 21630113500010 Code NAF : 8411Z

Numéro CMB : 107 784 01

Siège social : 10 Rue Philippe Marcombes – 63033 CLERMONT-FD CEDEX 1

Téléphone : 04.73.42.63.63 – Télécopie : 04.73.40.88.41

Représentée par : Monsieur Olivier BIANCHI en qualité de Maire

ET D'AUTRE PART,

INSERFAC EBE

Siège social : 37 rue Joseph Desaynard – 63000 CLERMONT-FERRAND

Numéro Siret : 87757447500019 Code APE : 88.99B

Téléphone : 09 54 46 43 58

*Assujettie à la TVA : Non

Représentée par : Monsieur Alain CHAPELON

en qualité de : *Président*

Ci après dénommé « Inserfac EBE » ou le « sous-locataire »

Ci après dénommées collectivement « les parties »

[Vu les articles 1713 et suivants du Code Civil,](#)

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1 – Objet de la convention

Dans le cadre de l'habilitation « Territoire zéro chômeur de longue durée » (TZCLD) du 16 mai 2022, des Entreprises à But d'Emploi (EBE) ont été créées. A ce titre, l'association Insefac-EBE est porteuse d'une EBE dont l'établissement secondaire est dénommé Insecoop. Les activités envisagées sont la plastification et l'encodage d'ouvrages acquis par les médiathèques, le déploiement d'un pôle administratif, ainsi que le développement, à terme, d'une bibliothèque de rue.

La Ville de Clermont-Ferrand souhaite accompagner l'installation d'Insefac EBE au sein du quartier des Vergnes, afin de faciliter l'accès à des habitants du territoire durablement privés d'emploi et de leur permettre de retrouver une activité professionnelle en CDI à temps choisi tout en œuvrant à la dynamisation du centre commercial des Vergnes.

Le local envisagé pour le déploiement de l'activité d' Insefac-EBE est le local commercial vacant se situant au 93 rue d'Aulteribe.

La présente convention a pour objet de définir les conditions de la mise à disposition de ce local en sous-location, local dont la société « Foncièrement Quartier » est l'actuel propriétaire, et la Ville de Clermont-Ferrand le futur bailleur .

2.Engagements des parties

2.1. Conditions générales

La Ville a contracté un bail avec la société Foncièrement Quartier, annexé à la présente convention, qui précise les conditions d'accès et les modalités financières de la location du local commercial.

La sous-location est ainsi autorisée par dérogation aux stipulations générales au point 10 du bail pour l'exercice de son activité associative.

Le sous-locataire, Insefac EBE, s'engage à respecter les conditions initiales du bail telles que contractées entre la Ville de Clermont-Ferrand et la société Foncièrement Quartier, notamment pour ce qui concerne les points 1, 2, 3, 7, 8, 9 et 10 qui font références aux stipulations particulières. Le sous-locataire ne pourra se voir consentir plus de droits que ceux reçus par le locataire du bail initial.

2.2. Modalités financières et versement du loyer

- Montant du loyer pour le locataire (Ville de Clermont-Ferrand)

La signature du bail est assortie, pour la Ville, des conditions financières suivantes :

1/ Le loyer de base est de 10 296 €/an HT/HC, soit un loyer mensuel de 858 € /mois HT/HC ; charges : 75 € HT/mois ;La taxe foncière refacturable est de 1 796 €HT (par an) ;

2/ Le dépôt de garantie à verser le jour de la remise des clefs est de 2 574€, soit 3 mois de loyer HT ;

3/ Une franchise de 3 mois de loyer HT/HC est proposée pour l'aménagement du local, soit 2 574 € ;

4/ Une minoration exceptionnelle de loyer est consentie par le bailleurs selon les modalités suivantes :

- Du 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2023, le loyer annuel sera de 7 207,20 € H.T/H.C (sept mille deux sept euros et vingt centimes hors taxes hors charges), soit loyer de référence de 10 296 € HT/HC minoré de 30%,

- Du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024, le loyer annuel sera de 8 236,80 € H.T/H.C (huit mille deux cent trente-six euros et quatre-vingt centimes hors taxes hors charges) soit loyer de référence de 10 296 € HT/HC minoré de 20%.

- A partir du 1^{er} janvier 2025 le loyer de base sera appliqué.

Pendant toute la période de minoration de loyer, l'indexation annuelle sera gelée.

PROPOSITION Ville de Clermont-Ferrand							
2022 – 3 mois							
	Inserfac EBE		Ville de Clermont-Ferrand				
	Mensuel	Annuel	Mensuel	Annuel			
					Loyer mensuel	1029,60	
					Remise ANCT	30 %	
Loyer	205,92	317,76	514,80	1544,40	Loyer mensuel 2022	720,72	
Taxe Foncière	89,80	269,40	89,80	269,40			
Charges	90,00	270,00			Inserfac EBE sur loyer plein	20 %	205,92
Contrat entretien		300,00			VCF sur loyer plein	50 %	514,80
S/TOTAUX	385,72	1457,16	604,60	1813,80			720,72
2023- 12 mois							
	Inserfac EBE		Ville de Clermont-Ferrand				
	Mensuel	Annuel	Mensuel	Annuel			
					Loyer mensuel	1029,60	
					Remise ANCT	30 %	
Loyer	205,92	2471,04	514,80	6177,60	Loyer mensuel 2023	720,72	
Taxe Foncière	89,80	1077,60	89,80	1077,60			
Charges	90	1080			Inserfac EBE sur loyer plein	20 %	205,92
Contrat entretien		1200			VCF sur loyer plein	50 %	514,80
S/TOTAUX	385,72	5828,64	604,60	7255,20			720,72
2024 – 12 mois							
	Inserfac EBE		Ville de Clermont-Ferrand				
	Mensuel	Annuel	Mensuel	Annuel			
					Loyer mensuel	1029,60	
					Remise ANCT	20 %	
Loyer	308,88	3706,56	514,80	6177,60	Loyer mensuel 2024	823,68	
Taxe Foncière	89,80	1077,60	89,80	1077,60			
Charges	90	1080			Inserfac EBE sur loyer plein	30 %	308,88
Contrat entretien		1200			VCF sur loyer plein	50 %	514,80
S/TOTAUX	488,68	7064,16	604,60	7255,20			823,68
COÛT OPÉRATION					30 674,16		
TOTAUX PRISES EN CHARGE	14 349,96			16 324,20			

PONDÉRATION	47 %		53 %		
-------------	------	--	------	--	--

Montant du loyer pour le sous-locataire (Inserfac EBE)

La Ville de Clermont-Ferrand prend à sa charge 50 % du loyer de base, hors remise consentie par le bailleur, et 50 % de la taxe foncière.

Inserfac EBE s'acquittera de la part de loyer restante, de 50 % de la taxe foncière et des charges courantes. Le tableau suivant synthétise les éléments de répartition financiers :

Une clause de revoyure permettra de réévaluer ces modalités avant le 1^{er} janvier 2025, date de fin de minoration du loyer.

Perception du loyer

De manière trimestrielle, la Ville de Clermont-Ferrand émettra un titre de recette auprès du Trésor public. Inserfac EBE recevra un avis des sommes à payer transmis par le Trésor Public.

3 – Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des parties et jusqu'au 31 décembre 2024. Elle ne pourra, en toute hypothèse, excéder la durée du bail principal conclu entre le propriétaire des locaux et la Ville de Clermont-Ferrand.

Chacune des parties aura la faculté d'y mettre fin à tout moment sans indemnité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve de respecter un préavis de six mois.

4- Résiliation

En cas de non respect par Inserfac EBE d'un ou de plusieurs de ses engagements contractuels, la Ville de Clermont-Ferrand pourra résilier de plein droit la présente convention, sous réserve d'une mise en demeure préalable, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou partie sans effet pendant une durée d'un mois à compter de la notification de l'accusé de réception.

La résiliation dans les conditions précitées ne donnera lieu à aucune indemnisation,

Par ailleurs, la Ville de Clermont-Ferrand pourra résilier la convention, pour tout motif d'intérêt général, en notifiant à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception, sous réserve de respecter un préavis d'un mois, à compter de la notification de l'accusé de réception, pour la prise d'effet de la résiliation.

5 – État des lieux

Inserfac EBE prend les lieux dans l'état dans lequel ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance ; un état des lieux d'entrée est réalisé, de façon contradictoire, et annexé à la présente convention.

Inserfac EBE devra rendre les locaux à l'issue de leur occupation, en bon état d'entretien, de propreté, de réparations et travaux, en conformité avec ses obligations issues de la présente convention, et au moins dans le même état que celui établi dans l'état des lieux d'entrée.

Un état des lieux de sortie avec remise des clés devra être réalisé au plus tard le dernier jour de l'occupation.

6 – Responsabilités et assurances

Inserfac EBE exerce les activités mentionnées à l'article 1 ci-dessus sous son entière responsabilité.

Inserfac EBE s'engage à souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité et pour que la responsabilité de la Ville de Clermont-Ferrand ne puisse être recherchée. Inserfac EBE devra être en mesure de justifier à tout moment à la Ville de Clermont-Ferrand de la souscription de ces polices d'assurances et du paiement effectif des primes correspondantes.

7 – Règlement des différends

La présente convention est soumise à la législation française.

Pour tout différend susceptible de survenir entre les Parties, relatif à l'interprétation et/ou à l'exécution de la présente convention, les Parties s'efforceront, préalablement à toute action contentieuse, de rechercher une solution amiable. À défaut de règlement amiable, le litige sera porté devant les tribunaux compétents de Clermont-Ferrand.

8 – Annexes

Sont annexées à la présente convention et en font partie intégrante les annexes suivantes :

- Bail initial conclu entre Foncièrement Quartier et la Ville de Clermont-Ferrand

Fait à Clermont-Ferrand, le _____ en 3 exemplaires.

Inserfac EBE

Le représentant de la Commune
Pour le Maire et par délégation,

NB : Chaque page du présent contrat doit être paraphée par les deux parties.