

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ALBIGEOIS
SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2020 À 18 HEURES 30

N° DEL2020_201 : COMPOBAIE : MODALITÉS DE MISE EN LOCATION DU SIÈGE
DE L'ENTREPRISE

L'an deux mille vingt , le quinze décembre

Le conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'est réuni à la salle événementielle de Pratgraussals à Albi le mardi 15 décembre 2020 à 18 heures 30, sur convocation de madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois.

Présidait la séance : Madame Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL

Secrétaire : Monsieur David DONNEZ

Membres présents votants : Mesdames, messieurs,
Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Michel FRANQUES, Marie-Pierre BOUCABEILLE, Roland GILLES, Jean-Michel BOUAT, Marie-Corinne FORTIN, Mathieu VIDAL, Naïma MARENGO, Bruno LAILHEUGUE, Anne GILLET VIES, Odile LACAZE, Achille TARRICONE, Nathalie BORGHESE, Patrick BLAY, Fabienne MENARD, Steve JACKSON, Geneviève MARTY, Nathalie FERRAND-LEFRANC, Pascal PRAGNERE, Danielle PATUREY, Jean-Laurent TONICELLO, Nicole HIBERT, Frédéric CABROLIER, Marie-Claire GEROMIN, Pierre DOAT, Philippe GRANIER, Eric GUILLAUMIN, Patrice DELHEURE, Marc VENZAL, Grégory AVEROUS, Jérôme CASIMIR, Gérard POUJADE, Elisabeth CLAVERIE, Ghislain PELLIEUX, Anne-Marie ROSÉ, Thierry MALLÉ, Thierry DUFOUR, Christine TAMBORINI, Michel TREBOSC, David DONNEZ, Sylvie FONTANILLES-CRESPO, Martine LASSERRE, Camille DEMAZURE, Jean-François ROCHEDREUX, Yves CHAPRON

Membres présents non votants :

Mesdames Cindy COCQUART, Marie-Thérèse LACOMBE, Marie ESTEVENY, Marie-Christine CABAL, Agnès BRU, Monsieur Jacques ROUSSEL

Membre excusé : Monsieur Patrick MARIE

Membres représentés : Mesdames, messieurs,
Laurence PUJOL (pouvoir à Marie-Pierre BOUCABEILLE), Gilbert HANGARD (pouvoir à Anne GILLET VIES), Alfred KROL (pouvoir à Thierry DUFOUR)

Votants : 48

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU MARDI 15 DÉCEMBRE 2020

N° DEL2020_201 : COMPOBAIE : MODALITÉS DE MISE EN LOCATION DU SIÈGE DE L'ENTREPRISE

Pilote : Développement économique, enseignement supérieur, recherche

Monsieur Roland GILLES, rapporteur,

Le Conseil communautaire du 29 septembre 2020 a approuvé l'acquisition du siège administratif de l'entreprise Compobaie au prix de 617 400 €, conformément à l'avis de France Domaines en date du 21 septembre 2020. Le rachat, couplé à la remise en location immédiate au profit de l'entreprise, vise un renforcement des fonds propres de l'entreprise, condition sine qua non pour l'adoption par le tribunal de commerce d'Albi du plan de sauvegarde proposé par son dirigeant, monsieur Jacques Anglade.

Fort de l'engagement pris par l'Agglomération et de la cession de l'immobilier de deux sites de production, le tribunal de commerce d'Albi a validait, le 3 novembre, le plan de sauvegarde de l'entreprise qui était en procédure depuis décembre 2019. Pour financer son plan de relance, monsieur Anglade aura également dû céder deux des quatre sites de production de l'entreprise : Villeneuve-les-Béziers dans l'Hérault et Yssingeaux en Haute-Loire. L'ensemble de ces cessions d'actifs ont permis de convaincre le tribunal de la pertinence de son projet.

Premier impact de la décision du tribunal, Compobaie n'étant plus sous le coup d'une procédure de sauvegarde, elle devient éligible à l'octroi d'un PGE (prêt garanti par l'État), ce qui lui permettra d'éviter tout risque de cessation de paiement sur le court terme.

En parallèle, fin octobre Compobaie est devenue officiellement propriétaire de son bâtiment situé à Marssac-sur-Tarn, suite à la conclusion du crédit-bail. Cette disposition ouvre la voie au rachat du bâtiment administratif et à sa mise en location immédiate, à un tarif conforme au prix du marché.

Une expertise de la valeur locative a été engagée par l'Agglomération, après mise en concurrence d'experts immobiliers, dès la prise de la décision du rachat. L'objectif de l'expertise, a été de déterminer une valeur locative calculée sur la base d'un taux de rendement locatif conforme aux pratiques du marché pour un tel bien immobilier. Le choix du taux de rendement locatif comme base de calcul du futur loyer garantit à l'Agglomération un délai de retour sur investissement indépendant du prix d'acquisition.

Seules corrections à apporter, le taux de rendement locatif correspond à un « loyer de marché » et inclut normalement une rémunération annuelle de l'investisseur (l'agglomération en l'occurrence) ainsi que des frais d'agence, deux éléments qui ne sont pas envisagés dans le cas présent. La correction correspondante à appliquer est évaluée à 3% en première approche.

Sur la base d'une expertise basée sur deux méthodes, méthodes par comparaison et capitalisation, l'expert propose un taux de rendement locatif de 10,5% prenant en compte la destination purement administrative des installations situées sur une zone majoritairement industrielle, calculé sur un coût global d'investissement de 660 000€, soit un loyer annuel de 69 500 €.

Il précise en outre que s'agissant d'immobilier économique, les taux de rendement locatifs servant au calcul du loyer de marché sont très généralement compris dans la fourchette [8,75% - 12,5%] pour cette nature de bâtiment.

Sur cette base et après application d'une correction de 3% pour les raisons susmentionnées, il est proposé de conclure un bail pour une durée de 9 ans sur la base d'un taux de rendement locatif de 7,5%, soit un loyer annuel de 49 500€.

Comme le permet la loi s'appliquant à l'immobilier économique, l'ensemble des taxes et impôts seront pris en charge par le locataire.

Le Conseil de la communauté d'agglomération de l'Albigeois,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU l'avis favorable du Bureau communautaire du 1^{er} décembre 2020,

CONSIDÉRANT le caractère impérieux de l'accompagnement à la sauvegarde des emplois et la contribution de cette entreprise au développement économique du territoire,

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

APPROUVE la conclusion d'un bail du siège de l'entreprise Compobaie pour une durée de 9 ans et pour un loyer annuel fixé à 49 500€, correspondant à un taux de rendement locatif de 7,5%

AUTORISE la présidente de la communauté d'agglomération de l'Albigeois, ou le vice-président délégué, à accomplir toutes les formalités nécessaires à cette opération et à signer tous les actes afférents.

Pour extrait conforme,
Fait le 15 décembre 2020,

La présidente,

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL