

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'HUISNE SARTHOISE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-247200686-20201214-D_14_12_2020_10-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/12/2020

Affichage : 18/12/2020

Délibération n°14-12-2020-010

3.3 Locations

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE *Séance du Lundi 14 décembre 2020*

Date de convocation	8 décembre 2020
Date d'affichage	8 décembre 2020

Membres en exercice	55
Membres présents	47
Votants	53 (dont 6 pouvoirs)

L'AN DEUX MILLE VINGT, le 14 décembre 2020 à 18h30
le Conseil de Communauté, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle polyvalente de Tuffé Val de la Chéronne, sous la présidence de M. Didier REVEAU.

Etaient présents : M. Éric BARBIER, M. Raymond BELLENCONTRE, M. Emmanuel BOIS, Mme Catherine BOSSY, M. Pierre BOULARD, M. Pascal BOURGOIN, M. Régis BOURNEUF, M. Régis BREBION, M. Nicolas CHABLE, M. Guy CHEVAUCHER, M. Jean-Pierre CIRON, M. Joël CIRON, Mme Christine CORMIER, M. Dominique COUALLIER, M. Alain CRUCHET, Mme Amélie DANGEUL, M. Arnault de CALONNE, Mme Liliane DENIS, M. Éric DESCOMBES, M. Jean DUMUR, Mme Patricia ÉDET, M. Dominique ÉDON, M. Yves GOULLIER, M. Gérard GUESNÉ (ayant reçu pouvoir de Mme Sylvie SEQUEIRA), M. Jean-Yves HERMELINE, Mme Cécile KNITTEL (ayant reçu pouvoir de Mme Bénédicte MARCHAIS), Mme Marie-Line LEDRU, Mme Michèle LEGESNE, Mme Delphine LETESSIER, M. Roland MARCOTTE, Mme Myriam MORAND, M. Jannick NIEL, M. Michel ODEAU, M. Eric PAPILLON, Mme Françoise PELLODI, M. Laurent PHILIBERT (ayant reçu pouvoir de Mme Catherine CHANTEPIE), Mme Nadège PIOGER, M. José PLANS, M. Jean-Yves RENARD, M. Thierry RENVOIZÉ (ayant reçu pouvoir de M. Thierry GUÉRIN), M. Didier REVEAU (ayant reçu pouvoir de M. Gaëtan THOMAS), M. Xavier TERRIER, M. Didier TORCHÉ, M. Jean-Pierre TORCHÉ, Mme Christiane VAN RYSSEL (ayant reçu pouvoir de Mme Sandra TRASSART-ROQUAIN), Mme Laëtitia VEEGAERT, Mme Jeannine VENDÔME.

Etaient excusés : M. Thierry BODIN, Mme Catherine CHANTEPIE (ayant donné pouvoir à M. Laurent PHILIBERT), M. Thierry GUÉRIN (ayant donné pouvoir à M. Thierry RENVOIZÉ), Mme Bénédicte MARCHAIS (ayant donné pouvoir à Mme Cécile KNITTEL), M. Willy PAUVERT, Mme Sylvie SEQUEIRA (ayant donné pouvoir à M. Gérard GUESNÉ), M. Gaëtan THOMAS (ayant donné pouvoir à M. Didier REVEAU), Mme Sandra TRASSART-ROQUAIN (ayant donné pouvoir à Mme Christiane VAN RYSSEL).

Secrétaire de séance : Mme Marie-Line LEDRU.

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : FIXATION D'UNE INDEMNITE
D'OCCUPATION POUR L'OCCUPATION PAR LA COMMUNE DE LA
FRICHE INDUSTRIELLE DE TUFFE VAL DE LA CHERONNE**

Le Président rappelle :

Contexte législatif

La loi NOTRe du 7 août 2015 a instauré le transfert obligatoire de l'ensemble des zones d'activité communales à la Communauté de communes pour le 1^{er} janvier 2017. Par ailleurs, l'ensemble des bâtiments communaux présents dans ces zones devait faire l'objet d'un transfert de propriété de la commune vers l'EPCI.

Pour mémoire, une zone d'activité économique pour qu'elle soit transférable, devait comporter au minimum deux activités économiques et un équipement public.

Fixation de la liste des zones d'activités communautaires

Ainsi, par délibération en date du 20 décembre 2016, la Communauté de communes a identifié et retenu seize zones qui ont été transférées dont celle dite « Ex CGMP » à Tuffé Val de la Chéronne.

Orientation de la commune de Tuffé Val de la Chéronne

Parallèlement, au cours de l'année 2016, le Conseil municipal de la commune de Tuffé Val de la Chéronne a acté à l'unanimité le 3 juin 2016 l'achat d'un bâtiment industriel dans la zone CGMP pour y accueillir ses services techniques.

L'acte authentique de cession a été signé le 17 octobre 2016.

Définition des conditions de transfert des biens dont le bâtiment CGMP

Ledit bâtiment étant dans une zone d'activité communautaire, la Communauté de communes se retrouvait donc dans l'obligation de racheter ce bâtiment au 1^{er} janvier 2017 tout en prenant en compte l'occupation d'une partie de celui-ci par les services techniques communaux.

Outre le changement de gouvernance au cours de l'été 2017 avec l'accession de Monsieur André-Pierre GUITTET à la Vice-présidence à l'économie, l'agriculture, l'emploi et la formation, la Commission développement économique puis le Bureau a validé le principe de la réalisation de travaux de séparation du bâtiment en trois entités distinctes en raison :

- de l'état de délabrement de cet ensemble immobilier,
- de l'impossibilité de valoriser ce bien soit sous forme de vente soit sous forme de locations sans division en entités autonomes et distinctes,
- de l'occupation d'une partie de ce bâtiment par les services techniques communaux et de la volonté de la commune de racheter le bâtiment à l'issue des travaux,
- de la potentialité d'octroi de subventions atténuant le coût des travaux associés.

Parallèlement, la Communauté de communes (Commission thématique, Bureau, Conseil et Conférence des maires) poursuivait avec les communes la procédure de transfert des zones, biens et équipements. Une première proposition de définition des modalités de transfert des biens a été rejetée par le Conseil communautaire le 12 décembre 2017 en raison des conditions proposées pour l'achat puis la revente dudit bâtiment à la commune et de l'état de cet ensemble immobilier.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'HUISNE SARTHOISE

Puis, après diverses réunions (Commission thématique, Bureau, Conseil et Conférence des maires) au cours du 1^{er} semestre 2018, une nouvelle proposition de définition des modalités de transfert a été validée par le Conseil communautaire le 11 avril 2018.

Acquisition du bâtiment par la Communauté de communes

S'en est suivie la validation par la même assemblée du projet de cession du bâtiment par la commune mais avec effet rétroactif de la cession au 1^{er} janvier 2017 en raison de l'obligation fixée par la loi et des difficultés rencontrées dans la définition des modalités de transfert des biens et équipements.

Quelques semaines plus tard soit le 17 octobre 2018, la Communauté de communes et la commune de Tuffé Val de la Chéronne signaient l'acte authentique de cession avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017. Pour mémoire, l'acte prévoyait le remboursement à la commune des charges avancées par cette dernière depuis le 1^{er} janvier 2017 soit les taxes foncières 2017 et 2018.

Occupation par les services techniques de la commune

Au 17 octobre 2018, les services techniques de la commune occupaient toujours 2 275 m² du bâtiment, désormais propriété de la Communauté de communes. Cette occupation se poursuit encore aujourd'hui, ce qui suscitera des interrogations et des demandes d'explications de certains élus auprès du Vice-président en charge de l'économie, qui resteront sans réponse.

Cependant, face à cette situation et dans un souci d'équité entre les collectivités, lors de la réunion de Bureau du 18 juin 2019, le Vice-président en charge du développement économique a proposé que l'absence de perception de loyers par la Communauté de communes conduise à une majoration du prix de vente.

Réalisation des travaux par la Communauté de communes

Dans le même temps, compte tenu des souhaits de la commune et d'un artisan de se porter acquéreurs ainsi que des montants de subventions allouées, la Communauté de communes a engagé les travaux de réhabilitation de la friche industrielle passant de 405 000 € à 590 500 € (en phase APD) puis à 719 000 € (en phase attribution des marchés de travaux) soit une opération totale à 1 006 484 € (achat inclus et hors avenant présenté dans le cadre de la présente séance).

Les travaux seront terminés en début d'année prochaine.

Nouvelle orientation de la commune

Suite aux élections municipales de 2020, la nouvelle équipe municipale a souhaité révoquer la problématique d'un bâtiment pouvant accueillir ses services techniques.

A cet effet, son Conseil municipal a délibéré le 4 septembre 2020 sur l'acquisition d'un autre ensemble immobilier (terrain + bâtiment) afin d'y héberger les services techniques de la commune.

Par cette décision, la commune ne donne pas suite au rachat d'une partie du bâtiment ex-CGMP de la Communauté de communes qui est en cours de réhabilitation tout en continuant à occuper les locaux sans titre spécifique.

Versement d'une indemnité d'occupation

Compte tenu de l'occupation par les services techniques de la commune de Tuffé Val de la Chéronne d'une partie du bâtiment (2 275 m²) depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes s'est rapprochée de la commune afin d'obtenir une indemnisation au titre de l'occupation desdits locaux.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'HUISNE SARTHOISE

Dans un premier temps, elle a proposé à la commune de retenir le même tarif (1,5 € HT /m²) que celui appliqué à la société CGMP, laquelle avait loué sur une courte durée une autre partie du bâtiment auquel s'ajouterait la quote-part de taxe foncière sur les années concernées. A la fin octobre 2020, l'indemnité s'élevait à 179 579,50 €.

Suite à cette proposition, la commune a émis une contreproposition à 44 362,50 € soit 0,75 € par m².

De multiples échanges ont eu lieu et un principe de facturation d'un montant de 0,75 € HT par m² pour la partie loyer. Cependant, se posait la question de la répercussion des charges comme cela a cours en matière économique.

Ainsi, pour la Communauté de communes (Bureau puis Conférence des Maires), le principe d'une indemnité totale décomposée comme suit devait être retenu :

- Indemnité d'occupation sur 4 ans :	81 900,00 €
- Quote-part de charges :	22 604,50 €
- Indemnité totale :	104 504,50 €

Après en avoir délibéré,

DECIDE de fixer l'indemnité d'occupation de la commune de Tuffé Val de la Chéronne à 104 504,50 € pour l'occupation sur les années 2017 à 2020 d'une partie du bâtiment « Ex-CGMP » afin d'y entreposer le matériel de ses services techniques et du comité des fêtes.

AUTORISE le Président à accomplir tous les actes utiles à la mise en œuvre de cette décision.

Adopté à l'unanimité

Voix pour : 43
Voix contre : 6
Abstention : 4

Fait et délibéré en séance publique
Le 14 décembre 2020

Pour extrait conforme
Le 15 décembre 2020

Le Président

M. Didier REVEAU