

Compte rendu de séance

Séance du 28 Septembre 2016

L' an 2016 et le 28 Septembre à 18 heures 30 minutes , le Conseil communautaire de cet EPCI, régulièrement convoqué , s' est réuni au nombre prescrit par la loi , dans le lieu habituel de ses séances , Salle des fêtes de Giroux sous la présidence de
VAN REMOORTERE Eric Président

Présents : M. VAN REMOORTERE Eric, Président, Mmes : BOURSIER Magali, DELAGE Nadine, GAULTIER Elisabeth, MALOT Emmanuelle, PONROY Marie-Agnès, ROBERT Florence, SAUGET Nicole, MM : BARACHET Alain, COMPAIN Yanick, COMTE BERNARD, GAUTHIER René, GOMET Alain, HUBER Patrick, LABANNE Jean-Pierre, LABLANCHE Francis, PIERREL Olivier, PION Gérard, PION Luc, PUARD Philippe, QUANTIN Jean-Philippe, THENOT Daniel, TRICARD Jacques

Excusé(s) ayant donné procuration : MM : CHEVALLET MICHEL à Mme DELAGE Nadine, MADROLLES François à M. VAN REMOORTERE Eric, THIBAUT Jean-Claude à Mme SAUGET Nicole
Excusé(s) : Mmes : JEAN Paule, PEPION Clarisse, M. RABATE Nicolas

Absent(s) : MM : LAPOUMEROLIE Dominique, RIOLET Guy

Nombre de membres

- Afférents au Conseil municipal : 31
- Présents : 23

Date de la convocation :

Date d'affichage :

Acte rendu exécutoire

après dépôt en
le :

et publication ou notification
du :

A été nommé(e) secrétaire : Mme BOURSIER Magali

Objet(s) des délibérations

SOMMAIRE

- Division cadastrale de la parcelle ZA 162 (ex garage du centre) - 2016_44
- Aménagement de la ZA des Noyers - Construction d'un bâtiment relais - 2016_45
- Acquisition d'un bien immobilier à Saint florentin - 2016_46
- Demande d'étalement du crédit-bail de BSI - 2016_47
- Attribution du marché recrutement du Bureau d'étude PLUi - 2016_48
- Appel à projet CAF - 2016_49
- Annexe à la convention avec l'association de la fête des lentilles vertes du

- Berry - 2016_50
- Décision modificative 1/2016 - 2016_51
 - Demande concernant l'extension de périmètre entre la CCCB et la CCCV - 2016_52

• **Division cadastrale de la parcelle ZA 162 (ex garage du centre)**

réf : 2016_44

Mr le Président rappelle que l'EPCI s'est porté acquéreur d'un bien immobilier situé sur la ZA des Noyers, référence cadastrale **ZA 162**, pour une contenance de 56a 50ca, à savoir :

Un bâtiment principal, avec divers locaux, bureaux, sanitaires, vaste atelier, mezzanine accessible par un escalier avec rampe ;

Au-dessus, accessible par un escalier, un logement comprenant : entrée, cuisine équipée ouvrant sur terrasse, séjour, salle de bains, WC, trois chambres ;

Un bâtiment secondaire, à usage d'atelier de contrôle technique en bac acier, avec bloc intégré à usage de bureau et salle d'attente – avec cour et parking, bénéficiant d'un accès indépendant sur une voie arrière (ce dernier bâtiment étant donné à bail au profit de la SAS VCT géré par Mr RABOURDIN).

Mr le Président rappelle qu'une estimation des domaines estimait le bien entre 164000€ et 181000€, dont 30 000 à 33 000€ pour le bâtiment secondaire

Mr le Président rappelle que cette acquisition a été réalisée pour un montant de 140 000€ acte en mains (frais inclus de 2 540€), soit 137 460€ net vendeur.

Mr le Président rappelle qu'un emprunt de 140 000€ a été contracté pour la réalisation de cette acquisition. Le coût total du crédit représente 147 314.26€

1 – Sollicitations de porteurs de projets

Mr le Président explique qu'il a reçu les sollicitations suivantes :

- Garage DEMAY de Levroux, qui souhaite obtenir une mise en location-vente du bâtiment principal avec une grande partie de terrain afin d'y redémarrer une activité de garagiste.
- SAS VCT (Autosur), géré par Mr RABOURDIN, qui souhaite se porter acquéreur du bâtiment secondaire ;
- Mr PERREAU, qui souhaite porter un projet de construction d'une laverie automobile sur le site, précisant que son besoin est d'environ 600 m2 ;

2- Problématiques de division cadastrale

- Mr le Président précise que lors du pré-repérage pour la division cadastrale, le géomètre a proposé de rectifier les limites de propriété entre la ZA162 et la ZA 163 (entreprise GRUAU). Cette rectification engendrerait une acquisition de 21 m2 pour la CCCV et une cession de 9 M2 à Mr GRUAU. Mr le Président informe l'assemblée que l'entreprise GRUAU a été contactée et qu'elle a donné son accord pour que deux nouvelles parcelles ZA 408 (16m2) et ZA 409 (5m2) soient créées, par division de la parcelle ZA 163. Cette action permettra de régulariser la situation du terrain par échange de parcelles entre la CCCV et l'entreprise GRUAU. La ZA 409 (5 m2) pourra ultérieurement être rattachée au bail de location-vente qui est proposé ci-dessous.

3- Propositions du Président

Mr le Président précise que, suite à sa rencontre avec les différents sollicitateurs, il propose :

Concernant la division cadastrale :

- De procéder à une division cadastrale de la ZA 162. Cette division fera naître 4 parcelles ZA 402 (4278 m²) ; ZA 404 (9m²) ; ZA 401 (632m²) et ZA 403 (636 m²).

Concernant la location-vente de la ZA 402 (4278 m²)

- De procéder à une location-vente de la ZA 402 (4278 m²), lieu d'implantation du bâtiment principal pour un loyer de 16 800€ annuel HT, sur une durée de 10 ans, le bail commençant le 01/10/2016.
- La CCCV s'engage à investir 30 000€ TTC maximum dans la réhabilitation du logement ; à mettre en place une clôture opaque entre la ZA 402 (4278m²) et la ZA 403 (636 m²) ; accepter une clause libératoire dans le bail prévoyant qu'en cas de non récupération de la concession autoroutière l'acheteur pourrait se retirer sans pénalités.
- D'autre part, la CCCV a souhaité sécuriser le toit du bâtiment en supprimant les 3 cheminées qui étaient fortement détériorées. Une étude est en cours de chiffrage concernant le changement de la chaudière qui était vétuste.

Concernant la vente de la parcelle ZA 401 (632 m²)

- De procéder à la vente de la parcelle ZA 401 – 632 m², lieu d'implantation du bâtiment secondaire, à l'entreprise SAS VCT, représenté par Mr RABOURDIN, pour un montant 30 000€. En prévision d'un accord du conseil, le compromis de vente a été prévu le 04/10/2016.

Concernant la parcelle ZA 403 (636 m²)

- De sursoir à la demande de Mr PERREAU afin d'obtenir une meilleure lisibilité du projet et de conserver la ZA 403 – (636 m²).

4- Décisions du conseil

En conséquence, Mr le Président demande à ce que le conseil communautaire l'autorise :

- A procéder à une location-vente du bâtiment principal (ZA 402 – 4278 m²) pour un loyer de 16 800€ annuel HT sur une durée de 10 ans.
- A procéder à la vente du bâtiment secondaire (ZA 401 – 632 m²) à l'entreprise SAS VCT, représenté par Mr RABOURDIN, pour un montant de 30 000€.
- A conserver la parcelle ZA 403 – 636 m² dans le patrimoine de l'EPCI.
- A signer tout acte permettant de procéder à la location-vente du bâtiment principal et à la vente du bâtiment secondaire.
- A procéder aux opérations de régularisation avec l'entreprise GRUAU, en réalisant soit une rectification d'erreur cadastrale soit un échange des parcelles ZA 408 16 m² et ZA 409 5 m² pour un total de 21 m² et une cession de la parcelle ZA 404 9 m² à l'entreprise GRUAU.
- A missionner l'étude de Maître JAMET à Vatan pour réaliser l'ensemble de l'opération. Le coût de l'acte de location-vente s'élèvera à 1900€ répartis entre le vendeur et l'acquéreur. L'acheteur de la ZA 401 (632 m²) supportera les frais estimés à 3 500€.

Le conseil communautaire décide, à l'unanimité, d'autoriser Mr le Président:

- A procéder à une location-vente du bâtiment principal (ZA 402 – 4278 m²) pour un loyer de 16 800€ annuel HT sur une durée de 10 ans.
- A procéder à la vente du bâtiment secondaire (ZA 401 – 632 m²) à l'entreprise SAS VCT, représenté par Mr RABOURDIN, pour un montant de 30 000€.

- A conserver la parcelle ZA 403 – 636 m2 dans le patrimoine de l'EPCI.
- A signer tout acte permettant de procéder à la location-vente du bâtiment principal et à la vente du bâtiment secondaire.
- A procéder aux opérations de régularisation avec l'entreprise GRUAU, en réalisant soit une rectification d'erreur cadastrale soit un échange des parcelles ZA 408 16 m2 et ZA 409 5 m2 pour un total de 21 m2 et une cession de la parcelle ZA 404 9 m2 à l'entreprise GRUAU.
- A missionner l'étude de Maître JAMET à Vatan pour réaliser l'ensemble de l'opération. Le coût de l'acte de location-vente s'élèvera en provision à 1900€ répartis entre le vendeur et l'acquéreur pour 50/50. L'acheteur de la ZA 401 (632 m2) supportera les frais estimés à 3 500€.

A l'unanimité (pour : 26 contre : 0 abstentions : 0)

• Aménagement de la ZA des Noyers - Construction d'un bâtiment relais

réf : 2016_45

Mr le Président rappelle que la CCCV avait pris la décision d'aménager 4 hectares de terrain sur la ZA des Noyers. Dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager, le projet a fait l'objet d'une prescription d'un diagnostic archéologique.

Mr le Président rappelle que plusieurs périodes ayant été trouvées, l'EPCI a reçu un arrêté portant prescription de fouilles archéologiques préventives en date du 23 mars 2016. Cette prescription s'étend sur une surface de 23 000 m², située sur le haut du projet. 20 000 m² restant disponibles sur le bas. Après renseignements pris, les travaux de fouilles archéologiques sont estimés dans une fourchette allant de 400 000 € à 600 000 €.

Mr le Président précise qu'il convient de décider de la suite donnée au projet d'aménagement afin d'enclencher une discussion avec la préfecture concernant la subvention de 190 000€ obtenue sur le projet.

Proposition : les 20 000 m² non concernés par la prescription pourraient être aménagés de la façon suivante :

- 1 lot d'environ 10 000 m² à destination de porteurs de projets
- 1 lot d'environ 10 000 m² à destination de la CCCV pour y installer un bâtiment relais.

1- Le lot à l'attention des porteurs de projets :

L'avantage d'un lot de 10 000 m² réside dans le fait qu'il n'est pas nécessaire de disposer d'un permis d'aménager pour y installer des porteurs de projets. Nous avons par ailleurs reçu une demande de renseignement pour l'acquisition d'une parcelle d'environ 5 000 m2.

2- Le lot restant à la CCCV :

Nous pourrions profiter de cette partie de terrain pour y construire une structure permettant d'accueillir des entreprises qui souhaitent s'installer sur le territoire. Cette structure pourrait également répondre à un besoin de relogement ou d'extension de certains opérateurs économiques de notre territoire. Cette structure pourrait également posséder une salle et quelques bureaux permettant à des entreprises de se réunir en séminaire ou de répondre à un manque de bureaux sur le territoire notamment par exemple pour la médecine du travail (si aucune solution n'est trouvée par la commune de Vatan).

3- Recrutement d'un agent de développement économique :

Suite aux réunions dans le cadre du projet de territoire, il est ressorti que les élus souhaitent qu'une attention particulière soit portée sur le développement économique du territoire. Afin de travailler dans ce sens, un agent de développement économique pourrait être recruté. Si le recrutement se fait par le biais d'un emploi d'avenir, le coût salarial pourrait être d'environ 10 000€ annuels. Initiative Indre, étant fortement intéressé par notre démarche, souhaiterait nous accompagner

à hauteur de 6 000€ annuels pendant les trois ans de contrat. L'agent recruté pourrait bénéficier d'un accompagnement dans sa formation par la BGE.

L'agent de développement économique pourrait se voir confier plusieurs missions :

- Accompagner les entreprises locales dans leurs besoins, en lien avec l'existant (UCIA par exemple) (marchés publics, fiscalité etc...)
- Aider les entreprises à s'installer sur le territoire
- Faire le lien entre les jeunes et les entreprises
- Aider les entreprises en difficultés à trouver les bons interlocuteurs (Région, Préfecture, DGFIP, BGE etc...)
- Assurer le lien avec les entreprises et recueillir les idées de chacun pour faire prospérer le territoire.
- Aider les entreprises à préparer la reprise et la transmission
- D'autres missions pourraient lui être confiées, notamment permettre aux petites entreprises de notre territoire d'accéder plus facilement à la commande publique en se regroupant sur certains appels d'offres.

Après avoir entendu l'exposé de Mr le Président, le conseil communautaire décide, à l'unanimité,

- D'autoriser Mr le Président à préparer le projet d'aménagement tel que proposé dans son explication.
- D'autoriser Mr le Président à recruter, dès maintenant, un agent de développement économique en emploi aidé avec l'aide technique et financière d'Initiative Indre.

A l'unanimité (pour : 26 contre : 0 abstentions : 0)

• Acquisition d'un bien immobilier à Saint florentin

réf : 2016_46

Mr le Président explique que Mr TRICARD nous a informés qu'un nouvel administré venait de s'installer comme menuisier sur sa commune et que l'intéressé était à la recherche d'un local pour exercer dans de meilleures conditions.

L'artisan a été reçu le 16/09/2016 afin de faire le point sur son besoin. Parallèlement à cette rencontre, la collectivité s'est renseignée sur le bâtiment de Mr RIOLLAND sur la parcelle ZH 509 d'une superficie de 780 m² (St Florentin), celui-ci se trouvant disponible suite à la cessation de l'activité du propriétaire. Le bâtiment est actuellement en gestion par le mandataire liquidateur (BRO RODDE).

Ayant appris que CAPIFRANCE avait déjà formulé une offre auprès du tribunal pour un particulier qui n'a pas pu obtenir de financement, nous l'avons contacté et appris que l'offre acceptée était de 65 000€. L'agent immobilier nous a fourni un dossier complet du bien et a organisé une visite le 20/09/2016, en présence de Mr MADROLLES et de l'artisan.

L'artisan, Mr MARTIN exerçait son activité depuis environ 4 ans à DHUIZON (41).

Mr MARTIN serait intéressé par une location-vente, si la CCCV faisait l'acquisition du bien immobilier. Sa capacité de paiement d'un loyer mensuel est estimée à environ 300€, sachant qu'il vient d'acquérir un bien pour loger sa famille sur ST FLORENTIN.

Exemple : Si la collectivité procédait à l'achat du bâtiment, acte en main, pour un prix de 60 000€ en empruntant la somme à 1% sur 18 ans, le coût du loyer mensuel pourrait être de 304€.

Il convient donc de se questionner sur l'opportunité :

- D'acquérir le bâtiment
- Dans ce cas, de définir le montant de la proposition d'achat
- Dans ce cas, de réaliser un emprunt pour financer l'acquisition
- Dans ce cas, d'autoriser la signature d'un bail de location-vente avec un loyer d'environ 300€ HT (en fonction de l'offre des banques)

Le conseil communautaire décide, à l'unanimité,

- D'autoriser Mr le Président à mandater CAPIFRANCE pour réaliser une offre d'achat auprès du mandataire liquidateur, acte en mains, frais d'agence inclus, pour un montant de 57 500€.

A l'unanimité (pour : 26 contre : 0 abstentions : 0)

• **Demande d'étalement du crédit-bail de BSI**

réf : 2016_47

Mr le Président explique que l'entreprise BSI a fait savoir à l'EPCI qu'elle souhaiterait étaler les deux années de crédit-bail restantes (fin 31/12/2018) sur une durée de 5 ans.

Le loyer est actuellement de 1 620.98€ mensuel, les deux années représentent un montant de 38 903.52€ HT. La dette étalée sur 5 ans représenterait un loyer de 648.39€ HT.

Le conseil communautaire décide, à l'unanimité, d'autoriser l'étalement des deux dernières années du crédit-bail sur cinq ans.

A l'unanimité (pour : 26 contre : 0 abstentions : 0)

• **Attribution du marché recrutement du Bureau d'étude PLUi**

réf : 2016_48

Mr le Président explique que suite à la consultation concernant le recrutement d'un bureau d'étude (BE) pour la réalisation du PLUi, 2 plis ont été recus et ouvert le 16/09/2016

- Groupement de commande : ASTYM ; Théma Environnement, Agence Alain Gautheron, CGCB et la chambre d'agriculture
- Groupement de commande : Thierry GUILLET, IEA, Landescape, Marion CAYERE

Mr le Président précise que les offres étaient les suivantes :

- ASTYM 177 320,50€ HT
- T. GUILLET 119 040.00€HT

Il précise que, suite à la réception des offres et à l'ouverture des plis, la commission d'ouverture a décidé d'inviter les deux BE à une négociation, celle-ci s'est déroulée le 26/09/2016. Suite à l'analyse des dossiers, deux éléments majeurs devaient être éclaircis pour les deux offres.

Les deux bureaux d'études ont, suite à la réunion de négociation modifié leur offre de la façon suivante :

- ASTYM 169 315.38€ HT
- T. GUILLET 119 245.00€ HT

Suite à la réception de ses offres, après application des critères présents dans le règlement de consultation, Mr le Président propose de retenir l'offre du groupement représenté par Mr T. GUILLET

Le conseil communautaire décide, à l'unanimité, d'autoriser Mr le Président à attribuer le marché au groupement représenté par Mr Thierry GUILLET pour un montant de 119 245€HT.

A l'unanimité (pour : 26 contre : 0 abstentions : 0)

• **Appel à projet CAF**

réf : 2016_49

Mr le Président rappelle que la collectivité a répondu à un appel à projet de la CAF permettant d'accompagner les problématiques territoriales des équipements et services d'accueil.

Mr le Président précise que le dossier déposé faisait état d'une demande d'équipement pour le périscolaire de 41 324.96€ HT, comprenant 33 195.95€ de matériel et mobilier et 8 129€ de matériel

informatique (logiciel I-Enfance compris). La CAF a décidé de nous attribuer une subvention de 50% du montant HT, à savoir 20 662.48€.

Nous avons également déposé une demande de subvention pour l'acquisition d'un minibus. Cette demande concernait l'acquisition d'un minibus neuf d'une valeur de 20 497.57€ HT. La CAF a décidé d'attribuer une subvention de 4 500€.

Il convient de décider de la suite donnée à ce dossier, notamment sur l'acquisition du logiciel I-enfance (6 250€ HT) et sur le minibus (20 497.50€ HT), le reste étant essentiellement du rééquipement du périscolaire.

Le conseil communautaire décide, à l'unanimité, d'autoriser Mr le Président à acquérir le matériel prévu dans l'appel à projet CAF concernant la partie rééquipement du périscolaire et décide de suspendre la demande de subvention concernant l'achat du minibus.

A l'unanimité (pour : 26 contre : 0 abstentions : 0)

- **Annexe à la convention avec l'association de la fête des lentilles vertes du Berry**

réf : 2016_50

Mr le Président rappelle que lors du conseil communautaire du 30 juin 2016, il avait été décidé d'autoriser le Président à signer une convention de partenariat permettant la réussite d'objectifs communs avec le comité des lentilles vertes du Berry. A cette occasion il avait été expliqué, qu'une fois la convention signée, une annexe concernant un éventuel financement serait proposé annuellement au conseil.

Mr le Président présente l'annexe pour l'année 2016

Le conseil communautaire décide, à l'unanimité, d'attribuer une subvention de 2500€, comme proposé dans l'annexe jointe à la délibération.

A l'unanimité (pour : 26 contre : 0 abstentions : 0)

- **Décision modificative 1/2016**

réf : 2016_51

Mr le Président rappelle que lors du conseil communautaire de mai, le conseil avait attribué une subvention à Familles Rurales pour un montant de 1 000 €.

Mr le Président rappelle que le conseil vient également de décider d'attribuer une subvention au comité de la lentille verte du Berry pour un montant de 2500€.

En conséquence, il propose de réaliser la DM suivante :

Chapitre 011

Compte 6045 Achats d'études, prestations de service, terrain à aménager - 3 500 €

Chapitre 65

Compte 6574 Subventions aux associations + 3 500 €

Le conseil communautaire décide, à l'unanimité, d'autoriser la décision modificative telle que proposée.

A l'unanimité (pour : 26 contre : 0 abstentions : 0)

- **Demande concernant l'extension de périmètre entre la CCCB et la CCCV**

réf : 2016_52

Mr le Président explique que suite à la dernière réunion du comité de pilotage concernant l'extension de périmètre, il a été décidé de la création d'une commission tourisme afin de préparer la

nouvelle prise de compétence au 01/01/2017. Il précise qu'à ce titre, il convient de nommer quatre membres de la CCCV pour faire partie de celle-ci en complément de la nomination des quatre membres désignés par la CCCB.

Après avoir entendu l'exposé de Mr le Président, le conseil décide de sursoir à la désignation des quatre membres afin d'obtenir un délai supplémentaire pour consulter les membres des conseils municipaux quant à leurs volontés de participation à cette commission.

Le conseil communautaire souhaiterait également que plusieurs plénières soient organisées avant la fin de l'année, notamment pour permettre dans un premier temps de répondre dans les meilleurs délais à la demande de Mr le Préfet concernant le nom, le siège social et la gouvernance puis dans un deuxième de discuter de la vision du projet du futur territoire.

Le conseil communautaire charge Mr le Président de rapporter ces propos au comité de pilotage pour préparer l'organisation de ces rencontres.

A l'unanimité (pour : 26 contre : 0 abstentions : 0)

Questions diverses :

Complément de compte-rendu:

Séance levée à: 0:00

03/10/2016

Au siège social de l'EPCI, le
Le Président,

