

# COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE-VARENNE ET DU HOULME

## SEANCE DU 30 SEPTEMBRE 2010

L'an Deux Mil dix, et le trente septembre, à **20 heures 00**, le Conseil Communautaire, régulièrement Convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Bruno LOUISE, Président.

Présents Titulaires : J.L. PELLERIN – J.M.GAUDIN — D.LANGLIN– B.LOUISE – D.BIGEON – C.GASNIER –G.OLIVIER – M.DUMAINE – A.RETOUR – M.TOUTAIN

Présents Suppléants : G.BERTRAND – T.SOUTIF – C.BOUALAM – R.BOUVET – P.LEPAGE – P.BOUVET– J.L.MARIE – P.CARRE – D.BABONNEAU – D.VEGEE – C.LETETREL

Absents excusés : V.BEAUMONT– J.C.GUILLEMIN – M.GUERIN

Absent : //

Madame Christèle BOUALAM a été élue secrétaire de séance.

---

### ORDRE DU JOUR

- Point sur la fiscalité locale
- Epicerie à Messei
- Commerce multiservice au Châtellier
- Equipement de marquage au sol
- DM N°3
- Encaissement de chèques
- Rapport d'activité 2009 du SIRTOM Flers Condé
- Rapport d'activité 2009 de la mission locale des jeunes du Bocage
- Questions diverses

---

Monsieur le Président ouvre la séance et précise que le premier point à l'ordre du jour est reporté puisqu'une réunion est prévue à ce sujet le 19 octobre prochain avec Monsieur le Trésorier de Flers-Messei.

### **BATIMENT COMMERCIAL A MESSEI – CREDIT BAIL**

Monsieur le Président informe l'assemblée que l'achat du bâtiment a été fait début juillet afin qu'il soit libéré et précise que les réponses aux demandes de subventions FISAC et auprès du Conseil Général ne sont pas connues. Il souhaite que cette affaire aille vite puisque le repreneur est prêt et que l'épicerie est très attendue par la population messéenne. Monsieur le Président demande s'il y a des questions avant le vote. Sans question, il est procédé au vote.

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 avril 2010 décidant l'achat de l'immeuble commercial cadastré AI n°145 à Messei,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 26 mai dernier acceptant la vente de cet immeuble commercial via un crédit-bail,

Vu l'avis favorable de la commission finances et affaires juridiques et de la commission des affaires économiques et de l'emploi réunies ce jour,

Monsieur le Président propose de vendre l'immeuble commercial sous forme d'un crédit bail immobilier à la SCI « Le Prieuré » dont le siège est à Chambois (Orne), 3 ruelle du Patronage constituée par Monsieur et Madame Collet qui souhaitent ouvrir une épicerie.

Les modalités du crédit-bail seraient les suivantes :

- Un loyer fixe de 640,70 euros Hors taxes par mois payable au 30 de chaque mois, avec une valeur résiduelle à 1 euro.
- Une durée de 180 mois (soit 15 années) avec la possibilité de réduire ce délai à 120 mois (soit 10 années) sans pénalités
- La date de commencement du contrat de crédit-bail serait le 1er octobre 2010
- Le crédit preneur fera à ses frais, pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature y compris les clôtures, fermetures, rideaux de fer et autres, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires, etc.
- Le crédit-preneur ne pourra faire sans consentement exprès du crédit-bailleur dans les lieux loués, aucun changement important de distribution, aucune ouverture dans les murs, ni aucune modification.
- Le crédit-preneur fera garantir, tant pour son propre compte que pour celui du crédit-bailleur auprès de compagnies notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que l'un ou l'autre pourrait encourir à quelques titres et pour quelque cause que ce soit. L'immeuble donné à bail doit être maintenu, pendant la durée du bail, dans leur totale intégralité. A cet effet, les contrats d'assurance, souscrits ou à souscrire, devront garantir leur éventuelle reconstitution intégrale et les conséquences dommageables d'un sinistre à l'égard de qui que ce soit.
- Les taxes foncières et ordures ménagères seront à la charge du crédit-preneur

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

Après avoir délibéré,

**ACCEPTE** à l'unanimité les modalités du crédit bail immobilier ci-dessus

**DEMANDE** à Maître CHAMPETIER, Notaire à Messei, de dresser l'acte à intervenir,

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer l'acte notarié et tous les documents à intervenir

**COMMERCE MULTISERVICE AU CHATELLIER**

Monsieur le Président explique que suite à la fermeture du commerce bar-tabac-presse pour cause de retraite en décembre prochain, Mr & Mme Guicheteau proposent de créer un commerce multiservice en reprenant en plus de leurs activités, les activités de bar-tabac-

presse. Cependant, le local actuel ne peut contenir toutes ses activités et les repreneurs ne peuvent financer seuls un bâtiment neuf.

Monsieur le Président propose que la Communauté de communes construise un bâtiment commercial et réalise les aménagements extérieurs puis cède l'ensemble à Monsieur et Madame Guicheteau sous forme de crédit-bail.

Monsieur Dumaine précise que ces deux affaires fonctionnent très bien.

Un pré-chiffrage a été établi à 388 980 € pour l'ensemble de l'opération et se décomposant ainsi :

- Achat du terrain : 15 000 € plus 3 000 € frais notaire et géomètre
- Bâtiment : 313 500€
- Réseaux divers : 5 000 €
- Voirie parking : 25 000 €
- Honoraire architecte : 27 480 €

Vu l'avis favorable des commissions affaires économiques et finances réunies le 29 juin dernier, une consultation en vue de retenir un architecte a été lancée,

Monsieur le Président donne connaissance du résultat de la consultation pour la maîtrise d'œuvre des travaux de construction d'un bâtiment commercial et l'aménagement du terrain sur la commune du Châtellier,

Trois cabinets d'architecte ont été consultés. Le cabinet Frutshi s'est excusé de ne pouvoir donner suite à cette consultation.

Le cabinet ARCYANIS d'Athis de l'Orne a proposé une offre s'élevant à 27 200 €.HT soit 32 531,20 € T.T.C.

La commission d'appel d'offres réunie le 10 septembre dernier propose de retenir le cabinet ARCYANIS.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

Après avoir délibéré,

**APPROUVE** à l'unanimité l'opération telle que présentée,

**DECIDE** de retenir l'offre relative à la mission de maîtrise d'œuvre du Cabinet ARCYANIS

**AUTORISE** Monsieur le Président à signer le contrat de maîtrise d'œuvre et tous les documents à intervenir.

**EQUIPEMENT DE MARQUAGE AU SOL – MISE A DISPOSITION**

Monsieur le Président explique que le chalumeau, les cônes et les panneaux provisoires de chantier sont mis à la disposition des communes. Seules les bandes thermocollantes seront à rembourser à la Communauté de Communes qui a avancé un stock de bandes les plus utilisées par les communes.

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 14 avril dernier autorisant l'achat d'un équipement de marquage au sol,

Vu l'avis favorable de la commission voirie réunie le 22 juin dernier,

Monsieur le Président dit que l'équipement de marquage a été acheté ainsi qu'un stock de bandes et symboles préfabriqués thermocollants et propose que l'équipement de marquage soit mis à disposition des Communes membres gracieusement mais que chaque Commune rembourse les bandes et symboles préfabriqués thermocollants qu'elle met en place.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

Après avoir délibéré,

**ACCEPTE** à l'unanimité le principe de mise à disposition gracieuse de l'appareil de marquage et du remboursement à la Communauté de Communes des consommables.

**DECISION MODIFICATIVE N°3**

Monsieur le Président explique que le bâtiment commercial était initialement prévu pour être loué et non vendu ce qui explique le changement des imputations budgétaires.

Monsieur le Président informe l'assemblée qu'il y a lieu de procéder à une décision modificative budgétaire suite à la destination du bâtiment commercial à Messei qui fait l'objet d'un bail commercial. Il propose la modification suivante :

**Virement de crédit**

Chapitre 21 Compte 2115 Terrains bâtis :	- 255 667 €
Chapitre 21 Compte 2132 immeuble de rapport :	+ 255667 €
Chapitre 13 Compte 1381 : Subventions FISAC:	- 76 500 €
Chapitre 13 Compte 1318 : Subventions FISAC:	+ 76 500€
Chapitre 13 Compte 1383 CG61 :	- 10 000 €
Chapitre 13 compte 1313 Département :	+ 10 000 €
Chapitre 13 Compte1384 Commune :	- 56 167 €
Chapitre 13 Compte 13141 Commune :	+ 56 167 €

Egalement, il convient d'amortir ce bien. Le crédit-bail étant d'une durée de 15 années, Monsieur le Président propose de l'amortir sur une durée de 15 années à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Les subventions relatives à l'acquisition de l'immeuble seront amorties sur une cadence identique.

**Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

Après en avoir délibéré,

**ACCEPTE** à l'unanimité les décisions modificatives budgétaires et d'amortir le bien sur une durée de 15 ans.

**ENCAISSEMENT DE CHEQUES**

Monsieur le Président explique qu'un point sur les contrats d'assurance a été opéré et que suite à celui-ci un trop perçu a été constaté.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

**AUTORISE** à l'unanimité Monsieur le Président à encaisser les chèques de 26.70 € et de 11.17 € au compte 7718 correspondants au trop-perçu des cotisations 2010 suite aux modifications apportées aux différents contrats d'assurance.

**RAPPORT D'ACTIVITES 2009 DU S.I.R.T.O.M. FLERS CONDE**

Monsieur Bertrand rend compte du rapport d'activités du SIRTOM Flers – Condé pour l'année 2009 et informe l'assemblée que le dossier d'installation de l'ensemble des services du SIRTOM sur Messei avance. Le comité syndical doit voter l'achat des terrains lors de sa prochaine séance.

Conformément au décret n° 2000-404 du 11 mai 2000,

Monsieur le Président donne lecture du rapport annuel portant sur l'année 2009 établi par le S.I.R.T.O.M. Fers-Condé.

Le Conseil Communautaire,

En PREND ACTE.

**RAPPORT D'ACTIVITES 2009 DE LA MISSION LOCALE DES JEUNES DU BOCAGE**

Monsieur le Président rend compte du rapport d'activités de la mission locale et souligne que l'assemblée générale de juillet dernier a été accueillie par la Communauté de Communes à la nouvelle salle des fêtes de Messei.

Conformément au décret n° 2000-404 du 11 mai 2000,

Monsieur le Président donne lecture du rapport annuel portant sur l'année 2009 établi par la Mission Locale des Jeunes du Bocage.

Le Conseil Communautaire,

En PREND ACTE.

**QUESTIONS DIVERSES**

Monsieur Bertrand souligne que les services de la Direction Départementale des Territoires ne font plus de mission de maîtrise d'œuvre et que c'est un manque pour les petites communes. Monsieur Dumaine précise que Messei missionne des prestataires privés pour réaliser la maîtrise d'œuvre de ses projets. Monsieur Toutain, après s'être informé sur la mise en place du service de maîtrise d'œuvre en régie par le Conseil Général, signale que ce service n'est que pour des travaux d'investissement relatifs à la voirie, aménagement de bourgs, ouvrage d'art. Ce service doit être mis en concurrence au même titre que les cabinets de maîtrise d'œuvre privés lorsque la mission de maîtrise d'œuvre a un coût supérieur à 4 000 € HT. Si le coût est inférieur, les collectivités n'ont pas l'obligation de mise en concurrence et choisissent le prestataire de leur choix.

Monsieur Gaudin informe l'assemblée sur l'avancement des diagnostics des installations d'assainissement non collectif et souligne que le marché prend fin au 17 novembre prochain. Une réunion aura donc lieu fin octobre pour faire le point. Il insiste sur le fait de traiter les dossiers posant problème rapidement puisque l'échéance arrive.

---

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures 30.

---

Les membres du Conseil Communautaire,

Le Président,