



BUREAU
du 5 septembre 2023 à 15h
Salle de réunion de la CCEV à VALENÇAY

PROCES VERBAL DE SÉANCE

L'an deux mille vingt-trois, le mardi cinq septembre, à quinze heures, les membres de Bureau de la Communauté de Communes Ecueillé – Valençay se sont réunis à la salle de réunion de la Communauté de Communes Ecueillé – Valençay à Valençay sur la convocation qui leur a été adressée par la Présidente, Mme Annick BROSSIER.

Date de la convocation : 29 août 2023

En exercice : 20

Quorum : 11

16 membres du Bureau étaient présents : Mme Annick BROSSIER, M. Gilles BRANCHOUX, M. William GUIMPIER, M. Bruno TAILLANDIER, M. Jean AUFRERE, M. Georges BIDEAUX, Mme Christiane HUOT, M. Philippe KOCHER, Mme Evelyne PICAUD, M. Francis JOURDAIN, M. Guy LEVEQUE, Mme Chantal GODART, M. Claude DOUCET, M. Joël RETY, M. Jean-Charles GUILLET, M. Michel BRUNET

Etaient absents/excusés : M. Gérard SAUGET, M. Alain REUILLON, M. Alain POURNIN, M. Patrick GARGAUD

Secrétaire de séance : M. Bruno TAILLANDIER

Participaient également : Mme Alice CAILLAT, Directrice générale des services, M. Charles GIRAULT, Comptable

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR :

- 0 Désignation d'un(e) secrétaire de séance
- 1 Approbation du procès-verbal du Bureau du 27 juin 2023
- 2 Location des bureaux à Familles Rurales et VALEX au sein de l'Espace Gâtines (prise de délibérations en vertu de la délégation de pouvoir du conseil communautaire)
- 3 Transfert du personnel de l'Office de Tourisme du Pays de Valençay au Syndicat Mixte du Pays de Valençay en Berry
- 4 Préparation du transfert des compétences Assainissement et Gestion des Eaux Pluviales Urbaines
- 5 GEMAPI
- 6 Travaux d'extension de l'abattoir
- 7 Subventions FAR à déposer pour 2024
- 8 Questions diverses (conditions de vente des logements sociaux, fin du crédit-bail et levée d'option de l'entreprise RIOLAND à Vicq-sur-Nahon, etc.)

Dossier n°1 : Approbation du procès-verbal du Bureau du 27 juin 2023

DB2023_096

Dans la mesure où le procès-verbal du bureau communautaire du 27 juin 2023 a été adressé aux membres du bureau le 4 septembre 2023, la Présidente propose de reporter l'approbation dudit procès-verbal.

Pour : 13

Contre : 0

Abstention : 0

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité des délégués votants, les délégués absents lors de la séance du 27 juin 2023 ne prenant pas part au vote, le bureau communautaire :

- ✓ **Approuve** le report du vote relatif au procès-verbal du bureau communautaire du 27 juin 2023.

Dossier n°2-1 : Hôtel d'entreprises Espace Gâtines : demande de location d'un bureau de l'association Familles Rurales Groupement du Boischaud Nord

DB2023_097

La Présidente informe le bureau communautaire que l'association Familles Rurales Groupement des associations du Boischaud Nord a sollicité la Communauté de Communes Ecueillé – Valençay pour la location d'un bureau au sein de l'hôtel d'entreprises de l'Espace Gâtines. Elle propose de mettre à disposition le bureau n°4 d'une surface de 34,24 m²

Il est proposé que le bail, qui débutera le 1^{er} janvier 2024, ait une durée de 12 mois.

Pour mémoire, les tarifs de location votés par délibération n°2018/100 du 10 juillet 2018 et applicables depuis le 1^{er} octobre 2018 sont les suivants :

	Durée d'existence de l'entreprise			
	- de 6 mois	de 7 à 12 mois	13 à 24 mois	+ de 24 mois
Loyer HT / m ² / mois	0 €	3,65 €	6,30 €	8,00 €
Charges locatives HT / m ²	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
TOTAL	3,00 €	6,65 €	9,30 €	11,00 €

Cette association ayant plus de 24 mois d'existence, les montants qui s'appliquent à elle sont de 8 € HT de loyer par m² et 3 € HT de charges par m².

Il convient de statuer sur le dossier.

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

Vu la délibération du 9 février 2015 fixant la durée maximale des baux précaires à 35 mois,

Vu la délibération DCC2020_090 du 15 juillet 2020 autorisant le bureau communautaire à prendre toute décision pour l'admission des entreprises au sein de l'Espace Gâtines,

Vu la délibération du 10 juillet 2018 validant l'augmentation des tarifs de l'hôtel/pépinière d'entreprises de l'Espace Gâtines à compter du 1^{er} octobre 2018,

Vu la demande formulée par l'association Familles Rurales,

Considérant que l'association Familles Rurales s'est engagée au préalable à renoncer à l'application d'un bail commercial,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le bureau communautaire :

- ✓ **Autorise** la Présidente à signer avec l'association Familles Rurales le bail précaire d'une durée de 12 mois pour la location du bureau n°4 de l'hôtel d'entreprises de l'Espace Gâtines d'une superficie de 34,24 m², à compter du 1^{er} janvier 2024 moyennant un loyer mensuel de 273,92 € HT auquel s'ajoute 102,72 € HT de charges soit un total de 376,64 € HT.
- ✓ **Autorise** la Présidente à signer tout document relatif à ce dossier.

Dossier n°2-2 : Hôtel d'entreprises Espace Gâtines : demande de location de deux bureaux de l'entreprise VALEX DB2023_098

La Présidente informe le Bureau que l'entreprise VALEX (vente et entretien d'extincteurs) a sollicité la Communauté de Communes Ecueillé – Valençay pour la location d'un bureau au sein de l'hôtel d'entreprises de l'Espace Gâtines. Elle propose de mettre à disposition les bureaux n°6 (16,42 m²) et n°7 (18,13 m²) au tarif mensuel respectif de 131,36 € HT et 199,43 € HT, charges locatives comprises, sur la base de baux précaires, l'entrepreneur s'engageant au préalable à renoncer à l'application d'un bail commercial.

Il est proposé que les baux, qui débuteront le 1^{er} janvier 2024, aient une durée de 4 mois.

Pour mémoire, les tarifs de location votés par délibération n°2018/100 du 10 juillet 2018 et applicables depuis le 1^{er} octobre 2018 sont les suivants :

Durée d'existence de l'entreprise

	- de 6 mois	de 7 à 12 mois	13 à 24 mois	+ de 24 mois
Loyer HT / m ² / mois	0 €	3,65 €	6,30 €	8,00 €
Charges locatives HT / m ²	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
TOTAL	3,00 €	6,65 €	9,30 €	11,00 €

Cette entreprise ayant plus de 24 mois d'existence, les montants qui s'appliquent à elle sont de 8 € HT de loyer par m² et 3 € HT de charges par m².

Il convient de statuer sur le dossier.

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

Vu la délibération du 9 février 2015 fixant la durée maximale des baux précaires à 35 mois,

Vu la délibération DCC2020_090 du 15 juillet 2020 autorisant le bureau communautaire à prendre toute décision pour l'admission des entreprises au sein de l'Espace Gâtines,

Vu la délibération du 10 juillet 2018 validant l'augmentation des tarifs de l'hôtel/pépinière d'entreprises de l'Espace Gâtines à compter du 1^{er} octobre 2018,

Vu la demande formulée par l'entreprise VALEX,

Considérant que l'entreprise VALEX s'est engagée au préalable à renoncer à l'application d'un bail commercial,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le bureau communautaire :

- ✓ **Autorise** la Présidente à signer avec l'entreprise VALEX le bail précaire d'une durée de 4 mois pour la location :
 - ✓ du bureau n° 6 de l'hôtel d'entreprises de l'Espace Gâtines d'une superficie de 16,42 m², à compter du 1^{er} janvier 2024, moyennant un loyer mensuel de 131,36 € HT,
 - ✓ du bureau n° 7 de l'hôtel d'entreprises de l'Espace Gâtines d'une superficie de 18,13 m², à compter du 1^{er} janvier 2024, moyennant un loyer mensuel de 145,04 € HT auquel s'ajoute 54,39 € HT de charges soit un total de 199,43 € HT,
- ✓ **Autorise** la Présidente à signer tout document relatif à ce dossier.

Dossier n°3 : Transfert du personnel de l'Office de Tourisme du Pays de Valençay au Syndicat Mixte du Pays de Valençay en Berry

Afin de mieux coordonner les actions mises en œuvre sur le territoire, le Pays de Valençay en Berry, en partenariat avec le Conseil régional, a réalisé en 2018 - 2019 un schéma de développement touristique dans le but de proposer un programme d'actions en commun et de structurer une organisation territoriale optimale à l'image des capacités touristiques du territoire. La stratégie a eu pour objectifs :

- de définir les axes stratégiques, les filières prioritaires, les clientèles cibles pour structurer, développer et qualifier l'offre touristique
- de construire un programme d'actions partagé pour les prochaines années en identifiant les projets touristiques prioritaires à engager à court, moyen et long terme : les actions à engager, les aménagements, les équipements à créer, à développer, à repositionner pour mieux répondre aux attentes des touristes
- d'analyser la politique de communication actuelle et de formuler des propositions d'actions
- d'optimiser l'organisation territoriale du tourisme dans une démarche de mutualisation des moyens humains, matériels et financiers

Suite à ce constat, les intercommunalités compétentes en matière de promotion touristique ont validé l'intérêt du développement et de la promotion de leur territoire touristique à une échelle dépassant leur périmètre et ainsi constitué une destination touristique « Valençay Berry-Val de Loire », résultant d'une recherche de coordination et de cohérence de l'offre touristique.

Afin d'assurer la cohérence des actions choisies à l'échelle de la destination Valençay Berry-Val de Loire, la poursuite du partenariat est apparue nécessaire.

Une convention fixe les conditions de ce partenariat.

La Présidente expose les points principaux de cette convention, ainsi que deux hypothèses financières. En effet, les subventions CAP ASSO perçu par l'association de Valençay vont s'arrêter en 2023.

COUT OTSI SUITE FIN CAP'ASSO							
Dépenses		2021	2022	Recettes		2021	2022
SITUATION ANTERIEURE	Fonctionnement du bâtiment	43 885 €	46 490 €	Subventions	123 267 €	131 714 €	
	Eau, électricité	1 772 €	4 469 €	CCEV	95 640 €	97 640 €	
	Fournitures entretien et administratives	1 264 €	1 214 €	CD36	13 700 €	14 562 €	
	Prestation ménage	8 606 €	4 953 €	CAP Asso	6 250 €	19 512 €	
	Maintenance informatique	2 893 €	2 478 €	Pays	5 000 €		
	Assurances	2 383 €	782 €	CNASEA	2 677 €		
	Honoraires (COGEP)	2 008 €	3 348 €				
	Divers	1 437 €	1 408 €				
	Frais de mission	482 €	2 334 €				
	Salon		1 430 €				
	Affranchissement	564 €	1 084 €				
	Télécom	4 342 €	4 869 €				
	Services bancaires	634 €	621 €				
	Loyer	17 500 €	17 500 €				
	Charges de personnel	106 438 €	110 043 €				
TOTAL	150 323 €	156 533 €		Cotisations	15 797 €	22 878 €	
				Ventes manifestations		3 627 €	
				Cotisations adhérents	5 082 €	3 982 €	
				Cotisations boutique	1 263 €	1 589 €	
				Commissions sur billetterie	868 €	779 €	
				Commissions sur boutique	7 976 €	11 864 €	
				Borne camping cars	608 €	746 €	
				Commissions sur prest serv		291 €	
				TOTAL	139 064 €	154 592 €	
				Autres frais pris en charge par la CCEV	1 024 €		
				Montant réel de la contribution CCEV	79 164 €	80 140 €	
A PARTIR DE 2024 - GESTION ASSOCIATIVE	Dépenses	Hypothèse 1		Recettes	Hypothèse		
	Fonctionnement du bâtiment	29 500 €		Subventions	124 400 €		
	Eau, électricité	5 000 €		CCEV	104 400 €		
	Fournitures entretien et administratives	1 300 €		CD36	15 000 €		
	Prestation ménage	2 000 €		Pays	5 000 €		
	Maintenance informatique	3 000 €					
	Assurances	2 500 €					
	Honoraires	3 500 €		Cotisations	20 100 €		
	Divers	1 500 €		Ventes manifestations	3 000 €		
	Frais de mission	2 000 €		Cotisations adhérents	4 000 €		
	Salon	2 000 €		Cotisations boutique	1 400 €		
	Affranchissement	1 000 €		Commissions sur billetterie	800 €		
	Télécom	5 000 €		Commissions sur boutique	10 000 €		
	Services bancaires	700 €		Borne camping cars	700 €		
	Charges de personnel	115 000 €		Commissions sur prest serv	200 €		
TOTAL	144 500 €		TOTAL	144 500 €			
A PARTIR DE 2024 - GESTION PAYS	Dépenses	Hypothèse 2		Recettes	Hypothèse		
	Fonctionnement du bâtiment	24 000 €		Subventions	124 900 €		
	Eau, électricité	5 000 €		CCEV	109 900 €		
	Fournitures entretien et administratives	1 300 €		CD36	15 000 €		
	Prestation ménage	2 000 €					
	Maintenance informatique	3 000 €					
	Assurances	2 500 €					
	Honoraires	0 €		Cotisations	20 100 €		
	Divers	1 500 €		Ventes manifestations	3 000 €		
	Frais de mission	2 000 €		Cotisations adhérents	4 000 €		
	Salon	0 €		Cotisations boutique	1 400 €		
	Affranchissement	1 000 €		Commissions sur billetterie	800 €		
	Télécom	5 000 €		Commissions sur boutique	10 000 €		
	Services bancaires	700 €		Borne camping cars	700 €		
	Charges de personnel	115 000 €		Commissions sur prest serv	200 €		
Reste à charge cellule animation du Pays	6 000 €		TOTAL	145 000 €			
TOTAL	145 000 €						

Etat des lieux des personnels :		
	3 agents d'accueil à temps plein en CDI dont 1 responsab	
	1 agent à temps non complet (9h hebdo soit 0,26 ETP) po	
Mise en place d'une régie de la CCEV pour la boutique		
Conditions de transfert des personnels :		
	Contrats de droit public reprenant à l'identique les avan	
Taxe de séjour perçue en	202	16 963,35 €
	2022	27 526,86 €
	2023 (au 21/08/2023)	26 799,46 €

Jean-Charles GUILLET : Pourquoi les Communautés de Communes doivent-elles assumer le reste à charge du Pays ? Si le Pays a ce projet, c'est à lui de le porter et de le financer.

Annick BROSSIER : Cela sert à financer le chef de projet.

Jean AUFRERE : Ce sont les quatre présidents des Communauté de Communes qui en ont décidé ainsi.

Annick BROSSIER : Il n'y a pas de ligne budgétaire au niveau du Pays.

Gilles BRANCHOUX : C'est très bien que ce soit transféré au Pays. C'était la conclusion de l'étude touristique faite en 2018. Cela permettra d'avoir une vision plus globale et on va gagner en performance.

William GUIMPIER : On ne peut pas développer le tourisme en supprimant du personnel.

Gilles BRANCHOUX : L'Office de Tourisme a des missions qu'il n'arrive pas à faire. Il ne faut pas supprimer de personnel.

Annick BROSSIER : J'ai toujours émis un doute sur le fait de garder les trois personnes car on a toujours entendu dire qu'il fallait du temps pour les brochures. Or, désormais, les brochures ne seront plus réalisées par l'Office de Valençay. Mais le sujet n'est plus là : la CCEV est-elle prête à assumer le transfert à hauteur de 110 000 € environ par an ?

Gilles BRANCHOUX : Le chef du projet ne pourra pas suppléer le manque de personnel.

Bruno TAILLANDIER : Comment ça va se passer avec les bénévoles de l'association ?

Jean AUFRERE : Chaque Office de Tourisme associatif peut perdurer et les bénévoles seront associés au COPIL.

Chantal GODART : Je suis d'accord à condition qu'on ne vienne pas demander à terme de l'argent aux communes.

NOM DE LA CHEFFE DE PROJET TOURISME AU PAYS : Caroline JARREAU : 02 54 00 32 61

AVIS RENDU PAR LE BUREAU : Maintien des personnels existants et transfert au Pays dans les conditions énoncées

Abstentions sur les effectifs transférés mais favorables au transfert au Pays : Michel BRUNET, Guy LEVEQUE, Evelyne PICAUD.

Dossier n°4 : Préparation du transfert des compétences assainissement et gestion des eaux pluviales urbaines

La loi prévoit le transfert automatique et obligatoire des compétences « Eau potable », « Assainissement » et « Gestion des eaux pluviales urbaines » des communes aux EPCI le 1^{er} janvier 2026. Même si les élus du bloc communal font actuellement pression sur le législateur pour empêcher ce transfert, il est à craindre qu'il ait bien lieu. Dans ces conditions, il convient de réaliser une étude préalable permettant de déterminer le cadre technique, juridique et financier, y compris en termes de personnel, de ce transfert.

Bruno TAILLANDIER : L'étude va être financée par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne. Elle porte sur le rassemblement des données et leur analyse.

La Présidente propose la création d'un COPIL avec les Maires pour suivre ce dossier.

AVIS RENDU PAR LE BUREAU à l'unanimité : Une réunion préparatoire est programmée le 15 septembre à 8h30, avec les Maires ou leur représentant.

Départ de M. William GUIMPIER à 17h55 avant examen de l'abattoir.

Dossier n°5 : Financement de la GEMAPI

Données générales relatives aux syndicats de rivière auxquels la CCEV a délégué l'exercice de la compétence :

	GEMAPI			RH	Taux de réalisation				Montant réalisé		Excédent 2022		
	CCEV	TOTALE	% CCEV		Avant avenant		Après avenant		sur 5 ans	soit par an	Fonctt	Investisst	Total
					Action	Budget	Action	Budget					
Renon	4 500 €	60 000 €	8%	2 techniciens de rivière mutualisés	45%	46%	100%	88%	387 289 €	77 458 €	61 713 €	29 169 €	90 882 €
Fouzon	6 000 €	66 000 €	9%		59%	37%	91%	84%	338 599 €	67 720 €	214 210 €	27 242 €	241 452 €
Nahon	34 320 €	60 000 €	57%		29%	13%	50%	30%	244 278 €	48 856 €	235 035 €	15 897 €	250 932 €
					Mi-parcours				sur 3 ans	soit par an			
Modon	33 000 €	36 000 €	92%	1 technicien de rivière	NC	30%	NC	NC	194 000 €	64 667 €	140 111 €	- 35 987 €	104 124 €
Indre	1 722 €	81 918 €	2%	2 techniciens de rivière	SO	SO	SO	SO	SO	SO	95 852 €	87 476 €	183 328 €

Philippe KOCHER : Le financeur doit être partie prenante dans les décisions des syndicats. Si les syndicats doivent fusionner, les communautés de communes doivent s'en mêler. Il faudrait mutualiser les 5 syndicats.

Joël RETY : Je suis contre la fusion des syndicats.

Francis JOURDAIN : L'arasement des barrages permet d'être mieux financés sur les autres travaux.

Annick BROSSIER : La CCEV a 4 possibilités pour financer le syndicat du Modon :

1. La CCEV ne finance que les 33 000 € octroyés habituellement, ce qui signifie la non-prorogation du contrat territorial de bassin avec l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, et donc à terme la mort du syndicat.
2. La CCEV finance par un système de vases communicants : les 80 000 € de taxe GEMAPI récupérés sont librement répartis par la CCEV en fonction des travaux engagés par les syndicats l'année concernée ; se pose malgré tout le problème des statuts des syndicats qui prévoient la clé de répartition des charges entre collectivités adhérentes.
3. La CCEV augmente à partir de 2024 le produit de GEMAPI appelé auprès des services fiscaux (de 80 000 € actuellement à 100 000 €).
4. La CCEV autofinance la participation complémentaire demandée par le syndicat du Modon.

Bruno TAILLANDIER : On ne peut pas laisser le syndicat du Modon dans cette situation. Le Modon est la seule rivière de l'Indre où les poissons se reproduisent.

Annick BROSSIER : Le Syndicat est d'ailleurs souvent cité en exemple pour ses actions.

William GUIMPIER : A Faverolles, le syndicat a fait du bon travail.

AVIS RENDU PAR LE BUREAU à l'unanimité : la participation versée au syndicat sera portée à 50 000 € à partir de 2024. Les modalités de financement des 17 000 € supplémentaires seront étudiées au regard du bilan financier de la CCEV.

Dossier n°7 : Travaux d'extension de l'abattoir

La Présidente présente le chiffrage effectué par CECIA, maître d'œuvre du projet d'extension :

ABATTOIR DE VALENCAY - DESCRIPTIF ESTIMATIF suivant Plan SDU 1.3C du 22-08-2023			
Descriptif des tâches	U	Quantité	Budget (en € HT)
Etudes complémentaires à réaliser			
Etude bruit			
Géomètre nouvelle zone (Actuellement zone N)			5 000,00 €
Mesure de débit du poteau incendie			- €
Test perméabilité (G2 AVP)			4 500,00 €
Etude structure (mise en place plateforme élévatrice)			6 000,00 €
VRD			
Dalle pour groupe froid	m ²	55	13 000,00 €
Cloture grillagée	m ^l	215	11 825,00 €
Portail motorisé	ens	1	12 500,00 €
portail manuel , portillon	ens	ens	5 500,00 €
Voirie calcaire	m ²	400	14 000,00 €
Remblai	m ³	700	25 200,00 €
Voirie lourde & bordures	m ²	1230	92 250,00 €
Signalisation	ens	1	1 500,00 €
Bâche incendie 180 m ³	ens	1	20 000,00 €
Bassin de rétention des eaux polluées	m ³	210	14 700,00 €
Reprise réseau AEP	m ^l	90	8 100,00 €
Reprise des réseaux EU et EP	m ²	1230	36 900,00 €
Ajout vannes d'arrêt	ens	2	2 500,00 €
Calfeutrage à réaliser (en fonction de l'étude bruit)			- €
SOUS-TOTAL VRD			257 975,00 €
BATIMENT			
Extensions			
Local technique pour eau + Air comprimé	m ²	20	15 000,00 €
Extension stabulations	m ²	140	112 000,00 €
Extension ressuage	m ²	25	63 750,00 €
Extension conservation	m ²	65	123 500,00 €
Couverture prétraitement	m ²	35	10 500,00 €
Existant			
Reprise SAS	m ²	4	3 000,00 €
Reprise stabulations existantes	m ²	90	8 100,00 €
Reprise local consigne	m ²	13	5 640,00 €
Reprise local saisie	m ²	10	
Reprise local déchets	m ²	10	
Reprise chambre froide abats rouges	m ²	12	12 000,00 €
SOUS-TOTAL BATIMENT			353 490,00 €

LOTS TECHNIQUES			
Production de froid + ballon récupération EC			351 850,00 €
Déplacement AEP + production Air Comprimé			37 230,00 €
Distribution EC + EF + AC			174 780,00 €
Production d'eau chaude + raccordement			84 380,00 €
SOUS-TOTAL LOTS TECHNIQUES			648 240,00 €
PROCESS			
Stabulations			
Stabulations GB + Veaux + petits animaux	ens	1	155 000,00 €
Abattoir			
Restrainer petits animaux	ens	1	55 000,00 €
Piège cochés	ens	1	8 000,00 €
Table de saignée	ens	1	10 000,00 €
Auge de saignée	ens	1	5 000,00 €
Elévateur	ens	1	15 000,00 €
Retrait peaux ovins	U	3	90 000,00 €
Canon pneumatique Matières Starcoraires ,canalisation inox,presse	ens	1	Option (70 000,00€)
Treuil de levage des bovins	ens	1	4 000,00 €
Plateforme élévatrice (Transfert, Inspection)	ens	2	40 000,00 €
Rail frigo	ml	75	37 500,00 €
SOUS-TOTAL PROCESS			419 500,00 €
TOTAL PROJET EXTENSION ET RESTRUCTURATION +/-20% (CMT)			1 679 205,00 €
OPTIONS			70 000,00 €
TOTAL PROJET EXTENSION ET RESTRUCTURATION+ OPTIONS +/-20% (CMT)			1 749 205,00 €
TRAVAUX EXCLUS			
* Le calcul des fondations du bâtiment et des voiries est établi sur la base d'un terrain supposé plat, de nature ordinaire, sans eau ni rocher, d'une résistance minimum de 2 bars à -2,00 m du terrain naturel. Toute autre nature du terrain démontrée par l'étude géotechnique, entraînerait un surcoût des fondations, pour le cas où des fondations spéciales (pieux, micropieux...) s'avèreraient nécessaires à la bonne tenue des ouvrages.			
* racks, Mobilier de bureaux, équipement locaux sociaux, Alarme, Protection Incendie, Espace Vert			

Plan de financement estimatif							
Opération : Extension Abattoir							
Dépenses		Recettes					
Travaux	1 750 000,00	DETR (40%)	800 000,00				
AMO/Imprévus	250 000,00	Subvention CD 36	-				
Total HT des dépenses	2 000 000,00	Emprunt	1 000 000,00				
		Autofinancement	200 000,00				
Total dépenses	2 000 000,00	Total recettes	2 000 000,00				
Capacité d'endettement - annuité actuelle - 20 000 € / an							
Annuité 12 ans - 3%	200 000,00 €	20 092,42 €					
Annuité 15 ans - 3%	240 000,00 €	20 103,98 €					
Annuité 20 ans - 3%	300 000,00 €	20 164,71 €					
A compter de 2026, les emprunts en cours sont tous remboursés							
Emprunt - annuité supplémentaire	1 000 000,00	Prix au kg pour 700 To		Prix au kg par espèces	Prix moyen actuel	Augmentation Emprunt 15 ans	
Annuité 12 ans - 3%	80 462,09 €	0,115 €		Agneaux	1,50 €	6,1%	
Annuité 15 ans - 3%	63 766,58 €	0,091 €		Porcs	0,70 €	13,0%	
Annuité 20 ans - 3%	47 215,71 €	0,067 €		Bœufs	0,70 €	13,0%	

Plan de financement estimatif Création d'un nouvel abattoir			
Dépenses		Recettes	
Travaux	5 500 000,00	DETR (40%)	2 400 000,00
AMO/Imprévus	500 000,00	Subvention CD 36	-
Total HT des dépenses	6 000 000,00	Emprunt	3 400 000,00
		Autofinancement	200 000,00
Total dépenses	6 000 000,00	Total recettes	6 000 000,00

Capacité d'endettement - annuité actuelle - 20 000 € / an			Pour 1 000 To		
Annuité 12 ans - 3%	200 000,00 €	20 092,42 €	Prix au kg par espèces	Prix moyen actuel	Augmentation Emprunt 15 ans
Annuité 15 ans - 3%	240 000,00 €	20 103,98 €	Agneaux	1,50 €	17,7%
Annuité 20 ans - 3%	300 000,00 €	20 164,71 €	Porcs	0,70 €	37,8%
			Bœufs	0,70 €	37,8%

A compter de 2026, les emprunts en cours sont tous remboursés				Pour 700 To		
Emprunt	3 400 000,00	Prix au kg pour 700 To	Prix au kg pour 1000 To	Prix au kg par espèces	Prix moyen actuel	Augmentation Emprunt 15 ans
Annuité 12 ans - 3%	321 571,09 €	0,459 €	0,322 €	Agneaux	1,50 €	25,2%
Annuité 15 ans - 3%	264 806,37 €	0,378 €	0,265 €	Porcs	0,70 €	54,0%
Annuité 20 ans - 3%	208 533,41 €	0,298 €	0,209 €	Bœufs	0,70 €	54,0%

Francis JOURDAIN : Il faudrait étudier le montant abondé par le budget principal sur celui de l'abattoir depuis 2005.

Philippe KOCHER : On va injecter 2 000 K€ dans un outil sans apporter de plus-value en termes de production. C'est dommage.

Jean AUFRERE : Est-ce le rôle d'une collectivité de gérer un service comme celui-là ?

AVIS RENDU PAR LE BUREAU à l'unanimité : le Bureau se laisse un temps de réflexion.

Dossier n°8 : Subventions FAR à déposer pour 2024

Projets à valider						
Dépenses subventionnable HT :		95 000,00 €		Taux subvention : 80%		
Subvention :		76 000,00 €				
SERVICES	DEVIS CHIFFRE	OBJET	Fournisseur	Montant H.T.	Montant T.T.C.	
1	ABATTOIR	OUI	VIDEOSURVEILLANCE	AMEXY - ISSOUDUN	6 288,80 €	7 546,56 €
2	BATIMENTS	OUI	ALARME DECHETTERIE HEUGNES	AMEXY - ISSOUDUN	2 121,34 €	2 545,61 €
3	BATIMENTS	OUI	LASURE BARDAGE SIEGE CCEV	ALC DECO - VICQ S. NAHON	2 776,00 €	3 331,20 €
4	BATIMENTS	OUI	STORES Médiathèques, Office de tourisme	A LA BELLE FENETRE - ST MAUR	55 721,00 €	66 865,20 €
5	BATIMENTS	OUI	VEHICULE 9 PLACES	DEBRAIS - VALENCAJ	30 900,00 €	30 900,00 €
6	TOURISME	OUI	OTSI - INFORMATIQUE	PRO SYSTEMES - CHATEAUROUX	13 421,00 €	16 105,20 €
6	TOURISME	OUI	OTSI - CAISSE ENREGISTREUSE & TPE	GESTMAG - ST GERMAIN DU PUY (18)	4 221,00 €	5 065,20 €
6	TOURISME	OUI	OTSI - COFFRE-FORT	LYRECO	1 729,38 €	2 075,26 €
6	TOURISME	NON	OTSI - COPIEUR MULTIFONCTION	FACTORIA (en cours)	6 000,00 €	7 200,00 €
7	TOURISME	OUI	MUSEE - CAISSE ENREGISTREUSE	PRO SYSTEMES - CHATEAUROUX	3 723,00 €	4 467,60 €
8	TOURISME	NON	MUSEE - Rénovation WC	En cours	10 000,00 €	12 000,00 €
TOTAL					136 901,52 €	158 101,82 €
				Subvention à recevoir (CCEV) : 76 000,00 €		

Francis JOURDAIN : Il faudrait faire chiffrer la mise en place de films au lieu de stores pour réduire la chaleur en façade de l'Office de Tourisme et des médiathèques car cela coûte beaucoup moins cher.

AVIS RENDU PAR LE BUREAU à l'unanimité : Validation des projets présentés.

1. Présentation des conditions de vente des logements sociaux

Pièces à fournir à l'appui de la demande d'autorisation auprès du préfet :

- Lieu – plan cadastral, photos
- Diagnostic, état des lieux (DPE)
- Description de chaque logement
- Année de construction ou d'acquisition
- Type, particularité, etc...
- Logement occupé ou vacant
- Nom du locataire et sa date d'entrée dans les lieux ou date de début de vacance
- État des travaux d'entretien et de réfection effectués
- Attestation sur l'honneur de conformité aux normes d'habitabilité et dispositions générales d'entretien
- État des prêts en cours, des aides octroyées et identification du garant du prêt
- Grille des prix de vente envisagés pour chaque type de bénéficiaire
- Numéro de conventionnement du logement
- La délibération du conseil de la communauté de communes décidant la mise en vente du bien

Obligation de publicité :

Toute publicité doit passer par l'OPAC, en charge de la gestion des logements

1. Sollicitation auprès du locataire
2. Si le locataire ne souhaite pas acheter, sollicitation auprès des locataires de la OPAC
3. Si les locataires ne souhaitent pas acheter, ouverture de la vente au grand public avec l'obligation de conserver le locataire en place

Obligations du bailleur lors de la vente :

- Transmettre l'attestation de vente dans un délai d'un mois au service SHC de la DDT.
- Faire un avenant à la convention APL pour le changement de propriétaire du bien si le bien est toujours conventionné.

Attention : une convention APL sur un logement peut-être problématique pour une vente à un particulier car elle induit des obligations pour le propriétaire (encadrement des loyers notamment).

Logement de la Place Saint Martin à Heugnes :

Caractéristiques du bâtiment : le bâtiment est scindé en 2 logements : Un seul logement est vacant.

Si la CCEV vend un logement et garde l'autre, il sera nécessaire de borner les deux biens pour vendre en 2 lots. A défaut, un syndic de copropriété devra être mis en place pour gérer les réparations et dépenses communes liées à l'entretien du bâtiment.

Emprunt soldé

Modalités de dénonciation de la convention avec l'Etat :

La convention se termine en juin 2024 (tacite reconduction de 3 ans si aucune des parties ne la dénonce).

- Avant le 31 décembre 2023 : missionner un notaire ou un huissier de justice qui notifiera la résiliation aux services de l'Etat.
- Le locataire du logement occupé doit être informé du changement de situation de son logement.
- Pas de changement pour le locataire qui continuera de toucher une aide financière par la CAF.

Modalités de dénonciation de la convention avec l'OPAC :

- Trois mois avant le terme souhaité
- Pour information, terme de la convention de mandat de gestion avec l'OPAC : juillet 2025

2. Fin du crédit-bail du GROUPE RIOLAND

La Présidente explique que le crédit-bail avec le Groupe RIOLAND de Vicq-sur-Nahon arrivera à échéance le 30 septembre 2023. Le prix de cession à l'expiration du contrat de crédit-bail, dans le cas où l'option d'achat serait levée par le Groupe RIOLAND, correspond au paiement du dernier mois de loyer représentant la valeur résiduelle de l'ensemble du bien immobilier au jour de la cession, à savoir 3 597,08 €.

AVIS RENDU PAR LE BUREAU à l'unanimité : Validation de la cession aux conditions énoncées sous réserve de levée d'option du GROUPE RIOLAND.

3. Service de gestion des déchets

Philippe KOCHER : Il y a des problèmes sur le point de regroupement à Heugnes, route de Pellevoisin. La commune envisage d'installer une caméra. La CCEV participe-t-elle à ces investissements ?

Annick BROSSIER : Jusqu'à présent, non.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h45.