



EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 07 juillet 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX le 07 juillet, le Conseil communautaire, légalement convoqué le mercredi 29 juin 2022, s'est réuni à Presle – salle polyvalente, en séance publique, sous la présidence de Béatrice SANTAIS.

Nombre de membres en exercice : 63

Nombre de membres présents : 45

Nombre de membres votants : 53

Prénom	Nom	Communes	Présents	Avaient donné pouvoir	Absents et/ou excusés
Marc	DUPRAZ	APREMONT			X
Carlo	APPRATTI	ARBIN		F. VILLAND	X
Catherine	BRISSE (suppléante)	ARVILLARD	X		
Fabienne	PICHON-DEGUILHEM	BETTON BETTONNET	X		
Nicole	BOUVIER	BOURGNEUF	X		
Yannick	LOGEROT	CHAMOUSSET			X
Cécile	DEBRION	CHAMOIX SUR GELON	X		
Eric	BARBIER	CHAMP LAURENT	X		
Christelle	HUGONOT	CHATEAUNEUF	X		
Michel	RAVIER	CHIGNIN			X
Jean-Luc	BENETTI	COISE ST JEAN PIED GAUTHIER	X		
Arlette	BRET	COISE ST JEAN PIED GAUTHIER	X		
Jean-Michel	BLONDET	CRUET	X		
Alain	SIBUE	DETRIER			X
Eve	BUEVOZ	FRETERIVE	X		
Marc	GIRARD	HAUTEVILLE			X
Jean-Claude	MONTBLANC	LA CHAPELLE BLANCHE			X
Michel	DURET	LA CHAVANNE	X		
Ludovic	LAMBERT	LA CROIX DE LA ROCHETTE			X
Jean-François	CLARAZ	LA TABLE	X		
Jean-François	DUC	LA TRINITE	X		
Nathalie	POMEON	LAISSAUD	X		
Véronique	MASNADA (suppléante)	LE BOURGET EN HUILE	X		
André	DAZY	LE PONTET	X		
Sébastien	MARTINET	LE VERNEIL	X		
Jean-Claude	NICOLLE	LES MOLLETES		JF. DUC	X
Jacqueline	SCHENKL	MONTENDRY			X
André	BUISSON	MONTMELIAN	X		
Sylvie	COMPOIS	MONTMELIAN	X		
Anne	CONAND	MONTMELIAN	X		
David	FAUCONET	MONTMELIAN	X		
Yves	PAVILLET	MONTMELIAN	X		

Béatrice	SANTAIS	MONTMELIAN	X		
Jean-Pierre	GUILLAUD	MYANS	X		
Giuseppina	PATRAS	MYANS			X
Lionel	MURAZ	PLANAISE	X		
Martine	BANNAY-CODET	PORTE DE SAVOIE		C. LEVANNIER	X
Jean-Jacques	BAZIN	PORTE DE SAVOIE		F. VILLAND	X
Ghislain	GARLATTI	PORTE DE SAVOIE	X		
Caroline	LEVANNIER	PORTE DE SAVOIE	X		
Jacques	VELTRI	PORTE DE SAVOIE			X
Franck	VILLAND	PORTE DE SAVOIE	X		
Jean-Yves	BERGER-SABATTEL	PRESLE	X		
Michel	SYMANZIK	ROTHERENS	X		
Alain	COMBAZ	ST JEAN DE LA PORTE	X		
Michel	BOUVIER	ST PIERRE D'ALBIGNY		L. GOUVERNEUR	X
Lionel	GOUVERNEUR	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Laëtitia	NOEL	ST PIERRE D'ALBIGNY		R. SAINT GERMAIN	X
Martine	POMA	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Virginie	REYNAUD	ST PIERRE D'ALBIGNY		J. DONJON	X
Remy	SAINT GERMAIN	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Isabelle	JARRIAND	ST PIERRE DE SOUCY	X		
Emmanuel	COUX (Suppléant)	STE HELENE DU LAC	X		
David	ATES	VALGELON LA ROCHETTE	X		
Jean-Claude	BENGRIBA	VALGELON LA ROCHETTE	X		
Jacky	DONJON	VALGELON LA ROCHETTE	X		
Jacky	GACHET	VALGELON LA ROCHETTE	X		
Nathalie	REBATEL	VALGELON LA ROCHETTE	X		
Elodie	VANACKERE	VALGELON LA ROCHETTE		N. REBATEL	X
Eric	SANDRAZ	VILLARD D'HERY	X		
Jean-Claude	MESTRALLET	VILLARD SALLET	X		
Christiane	FAVRE	VILLARD-LEGER	X		
Denise	MARTIN	VILLAROUX	X		

105-2022 : FIXATION DU LOYER DU BATIMENT FIBRETHIK

Rapporteur : Fabienne PICHON-DEGUILHEM

En 2020, la Communauté de communes s'est portée acquéreur d'un bâtiment dont elle était pour partie locataire pour ses besoins propres, sis à Saint Pierre d'Albigny, dénommé « Bâtiment Homéva », du nom de l'entreprise qui l'occupait alors.

Cette acquisition a été réalisée en vue d'y installer la Régie de Territoire Fibréthik, qui cherchait un local pour développer sa nouvelle activité de recyclerie, en plus de ses activités déjà existantes (Terre de valeur pour l'entretien paysager et l'atelier couture/marochinerie à partir de bâches recyclées).

La Régie de Territoire est une association à laquelle la Communauté de communes adhère, qui intervient dans le champ de l'économie sociale et solidaire, et qui développe une activité d'atelier/chantier d'insertion.

Pour la Communauté de communes, le projet consistait en l'acquisition du bâtiment existant et sa rénovation partielle, ainsi que la construction d'une extension de l'ordre de 400 m² pour accueillir à terme le magasin de la recyclerie, pour atteindre une surface de vente lui permettant de trouver son équilibre économique.

Le loyer convenu est fixé à 64 000 € HT par an, pour une surface globale de 1 055 m², calculé sur la base de prix pratiqués par la Communauté de communes, tant en qualité de bailleur que de preneur, en fourchette basse, à savoir :

- 89 € HT/m²/an pour les bureaux
- 51 € HT/m²/an pour les surfaces d'atelier et de magasin

Le loyer fera l'objet d'un nouveau calcul lorsque le magasin aura été construit.

France Domaine a été consulté sur cette base de loyer.

En 2020 et 2021, le preneur a réalisé en régie des travaux (isolation, électricité, agencement, création d'un ERP...) qui améliorent la valeur patrimoniale du bien et que la communauté de communes se proposent de valoriser à travers les loyers à payer. Le montant de valorisation retenu est de 162 895 €, comprenant la main d'œuvre et les matériaux, une fois déduites les subventions qu'a perçues Fibréthik pour ces travaux.

La date d'effet du bail serait fixée au 1^{er} mai 2020, date de remise des clés, et la date d'effet pour le paiement des loyers au 1^{er} octobre 2020, date à laquelle Fibréthik a définitivement quitté son ancien local à Saint Pierre d'Albigny et s'est totalement déployée dans le bâtiment Homéva.

Il est convenu que la valorisation des travaux réalisés par le preneur viendrait en déduction des loyers comme suit :

- Période du 01/10/2020 au 31/12/2021 :
 - loyer dû : $64\,000/12*15 = 80\,000$ €
 - pas de loyer versé : valorisation des travaux en régie à hauteur de 80 000 €, sur un total de 162 895 €
- Période du 01/01/2022 au 31/12/2022 :
 - loyer dû : 64 000
 - Valorisation travaux : 45 000 € sur un total restant de 82 895 €
 - loyer à verser : 19 000 €
- Période du 01/01/2023 au 31/12/2023 :
 - loyer dû : 64 000
 - Valorisation travaux : 37 000 € sur un total restant de 37 895 €
 - loyer à verser : 27 000 €

- Période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (sous réserve d'un nouveau calcul de loyer après extension et application de la clause d'indexation triennale) :
 - loyer dû : 64 000 €
 - Valorisation travaux : 895 € (solde)
 - loyer à verser : 63 105 €

- Années suivantes (sous réserve d'un nouveau calcul de loyer après extension et application de la clause d'indexation triennale) : 64 000 €

Pour information, un niveau de loyer appelé à hauteur de 27 000 € permet à la communauté de communes de couvrir l'annuité de l'emprunt contracté pour l'acquisition du bâtiment. Ce dispositif d'étalement dans le temps permet à Fibréthik de consolider l'activité et les résultats de la recyclerie, en particulier dans l'attente de l'extension des surfaces de vente.

Cette opération d'acquisition/rénovation/extension est globalement subventionnée à hauteur de 50 %.

Le bail sera signé par la Présidente, par délégation de l'assemblée.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le montant de loyer du bâtiment Fibréthik et les modalités de prise en compte de la valorisation des travaux effectués par le preneur, comme indiqué ci-dessus.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans les deux mois suivant sa publication et sa notification.

**AINSI DELIBERE LES JOUR
MOIS ET AN QUE DESSUS**

La Présidente,


Béatrice SANTAIS 