



Communauté de Communes du
Caudrésis - Catésis

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SOUS PREFECTURE DE CAMBRAI
ARRIVEE LE

18 DEC. 2015

SEANCE DU 16 DECEMBRE 2015

Délibération N°2015/222

Date de convocation : 08 décembre 2015

Nombre de conseillers en exercice : 77

L'an deux mille quinze, le 16 décembre 2015 à dix huit heures trente, les membres du Conseil de la Communauté de Communes du Caudrésis et du Catésis se sont réunis à la salle des fêtes de VILLERS OUTREAUX, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Guy BRICOUT, Président de la Communauté de Communes du Caudrésis et du Catésis.

Avesnes-Les-Aubert

Bazuel

Beaumont-en-Cis

Beauvois-en-Cis

Bertry

Béthencourt

Béviliers

Boussières-en-Cis

Briastre

Busigny

Carnières

Catillon-sur-Sambre

Cattenières

Caudry

Caulley

Clary

Dehéries

Élincourt

Estourmel

Fontaine-au-Pire

Haucourt-en-Cis

Honnechy

Inchy-en-Cis

La Groise

Le Cateau-Cambrésis

Le Pommereuil

Ligny-en-Cis

Malincourt

Maretz

Maurois

Mazinghien

Montay

Montigny-en-Cis

Neuvilly

Ors

Quiévy

Rejet-de-Beaulieu

Reumont

Saint-Aubert

Saint-Benin

Saint-Hilaire-Lez-Cambrai

Saint-Souplet-Escaufourt

Saint-Vaast-en-Cis

Troisvilles

Villers-Outréaux

Walincourt-Selvigny

Etaient présents (50 titulaires 3 suppléants) :

Hubert DEJARDIN

Jacques OLIVIER

Pierre-Henri DUDANT

Christian PECQUEUX

Guy BRICOUT

Bernard POULAIN

Alain GOETGHELUCK

Bernard PLET

Jean-Louis CAUDRELIER

Annie DORLOT

Joseph MODARELLI

Pascal FOULON

Michel HENNEQUART

Didier BLEUSE

Augustine NOIRMAIN

Véronique NICAISE

Stéphane JUMEAUX

Axelle DOERLER

Yannick HERBET

Nathalie GAVE

Gérard LENOBLE

Brigitte ROLAND-BEC

Mélanie DISDIER

Liliane RICHOMME

Gerard TAISNE

Patrice BONIFACE

Karine ELOIR

Bruno MANNEL

Isabelle PIERARD

Janine TOURAINNE

Laurence RIBES

Jacky DUMINY

Jean-Pierre RICHEZ

Maurice DEFAUX

Jean-Marc DOSIERE

Daniel FIEVET

Virginie LE BERRIGAUD

Christian PAYEN

Jean-Pierre THIEULEUX

Dominique LAMOURET

Pierre LEVEQUE

Serge WARWICK

Gilles PELLETIER

Gilberte SZOPA (S)

Charles BLANGIS

Joëlle MANESSE

Serge SIMEON

Pascal LEVEQUE

Michel GOUVART (S)

Jean CAMPORELLI (S)

Daniel CATTIAUX

Henri QUONIOU

Jean-Paul CAILLIEZ

Membres Excusés (3) :

Denise LESAGE, Laurence MONTEIRO-LOPEZ et Vincent WAXIN.

Membres Absents (10) :

Jean-Félix MACAREZ, Marie Lise MARLIOT, Pierre LAUDE, Marc DUFRENNE, Marc PLATEAU, Pascal COQUELLE, Denis COLLIN, Frédéric BRICOUT, Sandrine TRIOUX, Martine THUILLEZ

Membre ayant donné procuration (11) :

Alexandre BASQUIN à Jean Pierre THIEULEUX, Francis LEBLON à Jacky DUMINY, Agnès BERANGER à Liliane RICHOMME, Didier BONIFACE à Bernard POULAIN, Régine DHOLLANDE à Serge WARWICK, Anne – Sophie MERY DUEZ à Frédéric BRICOUT, Brigitte PRUVOT à Pierre LEVEQUE, Alain RIQUET à Guy BRICOUT, Jean-Claude GERARD à Patrice BONIFACE, Laurent COULON à Christian PECQUEUX, Chantal WAYEMBERGE à Daniel FIEVET.

Nathalie GAVE est élue secrétaire de séance.

Avenant Contrat de Crédit Bail N°2015/222

Un contrat de crédit-bail, en date des 3 et 12 juillet 2000, est actuellement en cours entre la communauté et la société Bati Lease dans le cadre de l'occupation d'un site situé au 39, rue de Ligny et permettant le fonctionnement des services administratifs et techniques de l'intercommunalité. Ce contrat arrive à échéance début 2016.

Aujourd'hui, les locaux du siège ainsi que son environnement immédiat (stationnement) ne répondent plus aux besoins, et nécessitent d'importants travaux, dans l'objectif d'offrir de meilleures conditions de travail aux agents ainsi qu'aux élus.

Le projet consiste:

- à rénover le bâtiment administratif existant d'un point de vue énergétique,
- à augmenter la surface nécessaire à l'exercice des compétences dans des conditions règlementaires (bureaux agents et élus),
- à disposer des conditions d'accueil nécessaires aux prises de décisions (partenaires extérieurs, salle de réunion permettant de réaliser les conseils des maires et conseils communautaires sur place afin de limiter les charges logistiques).

En date du 06 octobre, l'assemblée délibérante a accepté la réalisation d'un avenant au crédit-bail initial afin de réaliser cette opération.

Le projet initial était basé sur une estimation globale des travaux à hauteur de 1 400 000 euros HT..

Le maître d'œuvre a été choisi à l'issue de la commission d'appel d'offres en date du 16 octobre 2015. Il s'agit du cabinet MV2 architecte qui a proposé à la fois l'offre la mieux disante et la moins chère. Les dépenses de maîtrise d'œuvre s'élèvent à 120 000 euros (mission complète).

Le maître d'œuvre a remis une nouvelle estimation intégrant les problématiques de stationnement sur le site existant. En effet, la capacité actuelle ne suffit pas au stationnement des agents, ni aux réunions des élus et visiteurs.

Nous avons l'opportunité d'améliorer ces conditions de stationnement par l'acquisition d'une parcelle à côté du bâtiment.

Le projet d'investissement s'établirait aujourd'hui de la manière suivante :

- Travaux de réhabilitation, extension, VRD : 1 437 489 euros
- Honoraires de maîtrise d'œuvre : 120 000 euros
- Honoraires divers (bureau de contrôle, CSPS, frais d'acquisition) : 19 511 euros
- Assurances : 23 000 euros
- Acquisition des terrains : 100 000 euros

La mensualité du crédit-bail a été recalculée dans ce sens et est fixée à 12 400 euros par mois.

Un projet de complément et avenant au crédit-bail initial du 12 juillet 2000 est envisagé dans l'objectif de permettre le financement et la réalisation de ce projet.

Il est précisé qu'un avis du directeur des services fiscaux n'a pas été sollicité préalablement à la présente délibération car l'assiette de la promesse de vente contenue dans le crédit-bail du 12 juillet 2000 ne sera pas modifiée lors de la signature du complément et avenant à crédit-bail. Elle sera modifiée lors de la signature de l'acte complémentaire de désignation après acquisition du terrain destiné à supporter partie de l'extension et les parkings pour l'acquisition duquel la Communauté de communes est en négociation.

La signature de ce complément et avenant au crédit-bail est envisagée en date du 22 décembre prochain.

Il nous est demandé de délibérer afin d'autoriser Monsieur le Président à signer ce complément et avenant au contrat de crédit-bail du 12 juillet 2000, aux principales conditions figurant dans le projet d'acte susvisé, et reprises ci-après :

- Immeuble objet du complément de crédit-bail

Un immeuble à usage industriel situé à CAUDRY (Nord) rue de Ligny, avec les fonds et terrain en dépendant, d'une contenance totale de 5.818 m², repris au cadastre sous la section AY numéros, savoir :

- 469 pour une contenance de	1.763 m ²
- 484 pour une contenance de	3.866 m ²
- 664 pour une contenance de	<u>189 m²</u>
Soit une contenance totale de	5.818 m ²

- Description de l'opération

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet du complément de crédit-bail comprendront :

- ✓ Les travaux consistant à la rénovation et la transformation du bâtiment existant accueillant les services administratifs
- ✓ L'édification d'une extension des locaux administratifs (avec démolition d'une partie du bâtiment et changement d'affectation d'un atelier), la création d'une salle de conseil communautaire et la réalisation d'un parking.

Observation étant faite que le terrain devant supporter partie de l'extension et les parkings (parcelle figurant au cadastre de la Commune de CAUDRY sous le numéro 663 de la section AY et partie de la parcelle cadastrée section AY numéro 131), devra être acquise par le CREDIT-BAILLEUR au cours de l'année 2016.

En outre, les travaux objets du financement devront faire l'objet d'une autorisation suivant permis de construire à délivrer par Monsieur le Maire de CAUDRY. La communauté de communes transfèrera le permis de construire au Crédit-Bailleur dès son obtention.

- Durée - Mise en loyer

Le Complément de crédit-bail sera consenti pour une durée de SOIXANTE (60) trimestres à compter de la prise de possession des travaux financés par le complément de crédit-bail.

- Montant du financement sur ressources propres du CREDIT-BAILLEUR : UN MILLION SEPT CENT MILLE EUROS (1.700 000,00 €) HT.

- Frais d'étude et de montage : 5.000,00 € hors taxes (soit 5.800,00 € TTC),

- Commission d'engagement : calculée au taux de 0,15 % HT par trimestre sur le montant du programme d'investissement TTC du complément de crédit-bail.

- Préloyers :

- ✓ *préloyers sur montants décaissés hors taxes* : au taux EURIBOR 3 MOIS majoré de 200 points de base.
- ✓ *préloyers sur la TVA décaissée* : au taux EURIBOR 3 MOIS majoré de 200 points

de base et pour une période forfaitaire de quatre mois.

Le taux à retenir pour l'EURIBOR 3 mois ne pourra être inférieur à 0.

- Loyer complémentaire : *Loyers calculés à taux fixe garanti, pour une mise en loyer au plus tard le 1^{er} juillet 2017*

Intérêts calculés sur le capital restant dû avant amortissement de la période, au taux annuel nominal garanti de 2,61 % l'an.

Cas de retard de la mise en loyer : Au cas où, pour quelque raison que ce soit, la mise en loyer ne pourrait intervenir à la date prévue soit le 1^{er} juillet 2017, le CREDIT PRENEUR :

- se verra appliquer depuis le 1^{er} juillet 2017, jusqu'à la date de mise en loyer effective, un taux de préfinancement égal au taux fixe garanti, comme ci-dessus exprimé. Ce taux se substituera ainsi à celui prévu, sauf si ce dernier lui était supérieur ;
- sera redevable d'une indemnité d'immobilisation de fonds, égale à 1% hors taxes par trimestre du montant du financement tel que défini, calculée pour chaque trimestre écoulé depuis le 1^{er} juillet 2017 jusqu'à la date de mise en loyer effective ;
- se verra appliquer une diminution de la durée initiale du crédit-bail convenue aux présentes, égale au nombre de trimestres retenu pour le calcul de l'indemnité d'immobilisation déterminée ci-avant.

Cas de non utilisation des fonds réservés pour le financement à taux fixe garanti : Au cas où les fonds réservés n'étaient pas utilisés ou partiellement utilisés pour quelque raison que ce soit, notamment en cas d'annulation du projet, réduction de l'assiette, renonciation au complément de crédit-bail, après la date de prise d'effet du complément de crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR serait redevable d'une indemnité définie aux Conditions Générales.

- Intérêts de retard : Tous retards de paiement de préloyers, loyers, frais et accessoires, ou de versement du prêt éventuel du CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR rendront exigibles des intérêts calculés au taux de base des banques plus neuf (9) points l'an.

- Valeur résiduelle : UN EURO (1 €)

L'achat par anticipation par le CREDIT-PRENEUR sera possible à compter de la fin de la huitième (8^{ème}) année à compter de la prise d'effet de la Tranche 1 du complément de crédit-bail.

Le prix de levée d'option sera calculé dans les conditions définies aux conditions générales ci-après.

- Condition de décaissement des fonds : Obtention du permis de construire (Tranche 1) et Régularisation de l'acte de vente des parcelles devant supporter partie de l'extension et les parkings au profit du CREDIT-BAILLEUR (Tranche 2)

- Conditions résolutoires :

- Condition résolutoire de refus de permis de construire ou de retrait et/ou de recours à son encontre ;

- Condition résolutoire relative à la délibération de la Communauté de communes justification du caractère définitif de la présente délibération par l'absence de retrait et recours à son encontre dans le délai légal.

Dans l'hypothèse d'une résolution du complément et avenant à crédit-bail, la Communauté de Communes devrait rembourser la totalité des débours supportés par le CREDIT BAILLEUR à compter de la signature de l'acte, de telle façon que le CREDIT BAILLEUR se trouve remboursé intégralement des sommes décaissées par lui, au titre de l'opération.

A ce remboursement, s'ajouteront toutes sommes restant dues pour travaux effectués y compris les indemnités pouvant être dues aux intervenants à la construction. En outre, si la vente des parcelles susvisées était régularisée, le CREDIT BAILLEUR le céderait à la Communauté de Communes. La Communauté de Communes devra également dans l'hypothèse de la résolution du complément et avenant, lever immédiatement l'option qui lui a été consentie aux termes du Contrat de crédit-bail initial de juillet 2000 et régulariser à ses frais dans les meilleurs délais l'acte de vente à titre de levée d'option qui lui sera consentie par le CREDIT-BAILLEUR, de l'immeuble objet du Crédit-bail initial.

Enfin, en cas de résolution du complément et avenant, le CREDIT PRENEUR sera tenu de payer jusqu'à la date de résolution des présentes, les préloyers de financement et loyers stipulés au contrat.

- Avenant de coordination : Le Contrat de crédit-bail initial sera indivisible du complément de crédit-bail.

- Par dérogations aux articles 14 et 15 des conditions générales, la maîtrise d'ouvrage sera assurée par le CREDIT-BAILLEUR, sans recours à une maîtrise d'ouvrage déléguée. Les frais du contrat de complément et avenant à crédit-bail à verser au notaire rédacteur sont évalués à 30 100,00 €.

Ceci exposé, l'assemblée autorise le Président :

- à régulariser le complément et avenant au crédit-bail du 12 juillet 2000 aux principales conditions susvisées et à toutes autres conditions qu'il jugera convenables, et à cet effet signer tous actes sous seing privé ou authentique se rapportant à cette opération.
- à verser à la Société Civile Professionnelle "Benoît SENLIS, Thierry DELETOILLE, Antoine SENLIS, Delphine DELAROIÈRE, Franck BEAUVALOT et Anthony SCRIVE, notaires associés", titulaire d'un Office notarial à LILLE (59000), 14 rue du Vieux Faubourg, préalablement à la signature du contrat, la provision sur frais d'un montant de 30 100 euros.

Compléments apportés à l'oral

- Montant du financement sur ressources propres du CREDIT-BAILLEUR : UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE DIX MILLE HUIT CENTS TRENTE TROIS EUROS (1.770 833,00 €) HT dont 70 833,00 € de part de loyer ristournable.

Condition de décaissement des fonds :

La partie du financement correspondant à la Tranche 1 ne sera décaissée qu'à compter de la réalisation des conditions cumulatives suivantes :

- délivrance du permis de construire susvisé et obtention de l'arrêté de transfert du permis construire au profit du CREDIT-BAILLEUR ;
- remise au CREDIT BAILLEUR du 1^{er} constat d'affichage relatif au permis de construire et l'arrêté de transfert ;
- justification de la souscription auprès de VERSPIEREN des assurances Dommage-Ouvrage Constructeur Non Réalisateur, Tous Risques Chantier, Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage, par la remise d'une attestation de couverture et de la justification du paiement de la prime prévisionnelle ;
- remise au CREDIT-BAILLEUR du contrat de coordination SPS.

La partie du financement correspondant à la Tranche 2 ne sera décaissée, qu'à compter de la signature de l'acte authentique de vente des parcelles cadastrées sous le numéro 663 de la section AY et partie de la parcelle cadastrée section AY numéro 131 au profit du CREDIT BAILLEUR.

Abstention : 2 (Mélanie DISDIER et Yannick HERBET)
 Contre : 2 (Pierre Henri DUDANT et Christian PECQUEUX)

ADOPTE

Certifié exécutoire par le Président
 Compte tenu de l'envoi en Sous-Préfecture
 Le 17 DECEMBRE 2015 et de la publication
 Le 17 DECEMBRE 2015

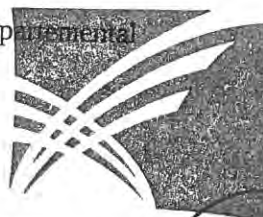
Pour expédition conforme
 Caudry, le 17 DECEMBRE 2015

Vu,
 Le Président,
 Maire de CAUDRY
 Vice-Président du Conseil Départemental


Le Président,
 Maire de CAUDRY
 Vice-Président du Conseil Départemental



Guy BRICOUT



Communauté de Communes du
 Caudrésis - Catésis



Guy BRICOUT

IMPORTANT
 DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Conformément à l'article R421 - 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.