

Communauté de Communes du SUD ARTOIS

5, Rue Neuve – BP 50002 – 62452 – BAPAUME CEDEX



Délibération 2013-27 du 07 janvier 2013

L'an deux mil treize, le lundi sept janvier à dix neuf heures, le Conseil la Communauté de Communes du Sud Artois s'est réuni à l'Espace Culturel Isabelle de Hainaut à BAPAUME, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul DELEVOYE, Président, conformément à la convocation qui lui avait été régulièrement faite et dont un exemplaire a été affiché à la porte du siège de l'Intercommunalité.

Etaient présents : Tous les membres en exercice à l'exception de :

Absents et excusés :

MM. Claude AUDEGOND – Roland DELOBELLE – Jean-Noël MENAGE – B. HIEZ - J.P. POUTRAIN

M. Cl. AUDEGOND, absent et excusé, a été suppléé par M. L. MUCHEMBLED

M. Jean-Noël MENAGE, absent et excusé, a été suppléé par M. Richard PARSY

M. Bruno HIEZ, absent et excusé, a donné pouvoir à M. Charles DESCAMPS

M. Jean-Pierre POUTRAIN, absent et excusé, a été suppléé par Mme Claire POUTRAIN.

Objet : *Approbation du plan de financement pour l'aménagement d'un commerce en vue d'accueillir une activité de boucher-charcutier à CROISILLES et demandes de subventions.*

La séance ouverte, Monsieur le Président rappelle au Conseil de Communauté le projet porté par la Communauté de Communes du Sud-Arrageois en vue d'installer une activité de boucher-charcutier-traiteur dans un bâtiment acquis en 2011 et situé au 2, Place de l'Eglise à CROISILLES, au cœur du village, à proximité de l'école, de la mairie et d'autres commerces. Ce projet est appelé à répondre à la carence de l'initiative privée et permettra ainsi d'élargir l'offre aux habitants.

Cette opération est entreprise dans le cadre des compétences transférées à la Communauté de Communes en matière d'actions de développement économique et plus particulièrement d'aménagement de cellules commerciales pouvant être louées à des artisans ou des commerçants. Ce projet permettra la création de plusieurs emplois et l'enrichissement fiscal de la collectivité. La création effective du commerce se fera sous la forme d'une location à un artisan boucher-charcutier candidat pour ce projet, sous la forme d'un bail commercial 3 – 6 – 9 ans.

Le bâtiment acquis par la Communauté de Communes du Sud Arrageois doit subir une lourde rénovation et un agencement spécifique dans le cadre d'un marché public de travaux. En septembre 2011, la SELARL d'Architecture Philippe DAMIENS (Maître d'œuvre), a établi un estimatif sommaire évaluant le coût des travaux d'aménagement de la boucherie à hauteur de 300 000 € HT. Compte tenu des frais d'acquisitions, des honoraires et des travaux prévus, le Conseil Communautaire avait délibéré sur un investissement total de 623 500 € HT et avait sollicité des subventions DETR, FISAC et FEDER.

Monsieur le Président rappelle que pour le financement des investissements prévus, une demande de subvention du FISAC a été déposée, en octobre 2011, sur la base d'un coût d'investissement à hauteur de 623 500 € HT au taux de 30 %, soit une demande de subvention FISAC de 187 050 €. A l'heure actuelle, ce dossier est toujours en instruction.

En janvier 2012, une demande de subvention au tirer de la D.E.T.R. 2012 a été déposée à hauteur de 50 000 € (plafond pour la création de commerce) sur cette même base. Toutefois, ce dossier n'a pas été retenu par la Commission DETR en raison du nombre de dossiers présentés en 2012 et des possibilités de financements de la DETR.

Suite à l'expertise d'un ingénieur-conseil de l'INRACQ sollicitée par la Communauté de Communes du Sud Arrageois, l'architecte a établi les plans de la future boucherie au niveau APS et modifié l'estimatif prévisionnel des travaux détaillé lot par lot (valeur janvier 2012). Il s'en suit une augmentation du coût prévisionnel des travaux de 60 000 € HT en raison de la prise en compte de la création d'un quai de déchargement pour camion, l'ajout d'une climatisation et l'adaptation du programme aux besoins et aux aspects réglementaires d'un commerce alimentaire.

Monsieur le Président précise que concernant l'acquisition immobilière, la Préfecture a demandé de prendre en compte dans le plan de financement la valeur vénale de l'immeuble estimée par France Domaine (et non le coût réel d'acquisition). Pour mémoire, France Domaine a estimé l'ensemble immobilier à hauteur de 210 000 € alors que dans le même temps la Communauté de Communes du Sud Arrageois a acquis l'immeuble pour la somme de 250 000 €.

De plus, la Préfecture avait demandé d'inclure dans le plan de financement le calcul des recettes de commercialisation sur une période de 10 ans en rappelant notamment la valeur locative du local, le taux de rabais consenti, le montant du loyer in fine.

Monsieur le Président précise que les recettes de commercialisation sont calculées comme suit :

1°/ Valeur locative :

Valeur locative de la future boucherie 2, Place de l'Eglise à CROISILLES selon estimation en date du 19 janvier 2012 de Maître Gérard BAILLET, Notaire : 150 €/m²/an,

2°/ Rabais consenti dans le cadre d'une aide à la location (annexe 7c de l'appel à projet DETR 2012) :

Dans le cadre d'un bail commercial de neuf ans, la Communauté de Communes du Sud Arrageois prévoit un montant de loyer annuel de 12 000 € pour une surface louée de 110 m².

- Taux de rabais consenti : **27,27 %**
- Soit un prix de location de : **12 000 €/an (109,09 €/m²/an).**

Le rabais consenti s'inscrit dans le cadre de l'annexe 7c de l'appel à projet DETR 2012 : AIDES ACCORDEES AUX ENTREPRISES DANS LES ZONES D'AIDE A L'INVESTISSEMENT DES PME (CGCT article R 1511-5 à R 1511-9) concernant une aide à la location.

Cas d'une petite entreprise : option retenue : taux plafond en cas de reprise ou de création d'entreprise : le taux plafond est de 50 % pour chacun des trois exercices fiscaux dans la limite de 200 000 € sur trois exercices fiscaux.

3°/ calcul des recettes de commercialisation sur une période de 10 ans :

Recettes = 12 000 €*10 ans = 120 000 €.

Plan de financement actualisé (décembre 2012)

Dépenses	Montant HT	Ressources	Montant HT	Taux
Acquisition immobilière (estimation France Domaine)	210 000 €			
Travaux (à détailler) Travaux de gros œuvre – couverture – plâtrerie isolation – menuiseries extérieures – menuiseries bois bardage bois – carrelage faïence sols souples – peintures – voirie et réseaux divers – électricité – plomberie chauffage ventilation (*) (* selon détail de la SELARL d'architecture Philippe DAMIENS et Associés (valeur Janvier 2012)	360 000 €	D.E.T.R (objet de la demande)	50 000 €	7,84 %
		FISAC (demandé)	187 050 €	29,32 %
		Conseil Général Conseil Régional Europe	191 400 €	30 %
		FEDER (à demander)		
Autres (honoraires, assurance) Honoraire architecte – bureau de contrôle – coordonnateur de sécurité (*) Concessionnaires (*) (* selon détail de la SELARL d'architecture Philippe DAMIENS et Associés (valeur Janvier 2012)	60 000 € 8 000 €			
Coût total de l'opération	638 000 €	Sous total	428 450 €	67,16 %
Pour les dossiers relevant du développement économique RECETTES DE COMMERCIALISATION Lorsque le coût du projet est > à 1 M€ (B)		Fonds propres Emprunts Crédit bail	89 550 €	14,03 %
		Pour les dossiers relevant du développement économique : RECETTES DE COMMERCIALISATION lorsque le coût du projet est < à 1 M€	120 000 €	18,81 %
TOTAL base éligible (A-B)	638 000 €	Sous total	209 550 €	32,84 %
TOTAL base éligible (A-B)	638 000 €	Total de ressources	638 000 €	100 %
(*) pour les opérations relevant du développement économique, le montant des acquisitions immobilières doit être estimé par « France Domaine »				

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Président,
Considérant l'intérêt résidant dans l'opération proposée ci-dessus,

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

- d'approuver ce projet,
- d'approuver le plan de financement tel que présenté ci-dessus,
- d'inscrire au budget « Cellules Commerciales » les sommes nécessaires à l'acquisition des biens à leur valeur réelle, les travaux d'aménagement et les divers frais en vue d'installer une activité de boucher charcutier traiteur au sein d'une cellule commerciale 2, Place de l'Eglise à CROISILLES,
- de souscrire un emprunt pour financer cette opération,
- de solliciter les subventions existantes pour ce type de projet, notamment le FISAC, la DETR et le FEDER à hauteur des montants indiqués ci-dessus et dans la limite des dépenses subventionnables et des taux de subvention autorisés,
- de mandater Monsieur le Président pour :
 - * lancer les procédures de consultation des entreprises pour les marchés de services et de travaux nécessaires à la réalisation effective de l'opération,
 - * l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait, délibéré, certifié et rendu exécutoire par publication le 08 Janvier 2013 et transmission en Préfecture le 08 Janvier 2013.

Pour extrait conforme.

*Certifié et rendu exécutoire par affichage le
08 Janvier 2013 et transmission en
Préfecture le 08 Janvier 2013*

Le Président,

Jean-Paul DELEVOYE



Le Président,

Jean-Paul DELEVOYE.

