

Conseil Communautaire du 25/05/2023

Numéro délibération	Domaine de compétence	Objet
N°80	FINANCES	Attribution d'un fonds de concours aux communes - année 2023
N°81	FINANCES	Avenant à la convention relative à l'attribution du soutien à l'ingénierie de la banque des territoires au programme « Petites Villes de Demain »
N°82	FINANCES	Fonds d'aide au football amateur pour le financement d'un terrain de foot à 5
N°83	DEV ECO	Rappel des conditions locatives avec la société Cousette
N°84	DEV ECO	Rappel des conditions locatives avec le cabinet vétérinaire de l'Arche
N°85	DEV ECO	Rappel des conditions locatives avec la SARL Sineau Olivier
N°86	DEV ECO	Rappel des conditions locatives avec la société IP Brockers
N°87	DEV ECO	Avenant au bail commercial restaurant « La Tête Noire » - révision légale du loyer
N°88	DEV ECO	Renouvellement du bail avec la société « Aux Doux Délices » boulangerie d'Igé
N°89	DEV ECO	Acquisition de parcelles auprès de la commune de Ceton pour l'aménagement de la ZA « Les Prés sous Malpeau »
N°90	TOURISME	Dons dans le cadre du projet d'aménagement d'un espace muséographique à La Perrière - commune déléguée de Belforêt en Perche
N°91	TOURISME	Mise à jour des tarifs des produits de la boutique
N°92	EQUIPEMENTS SPORTIFS	Piscine de Bellême - conditions d'ouverture et tarifs - saison estivale 2023

La présidente

Le secrétaire de séance

Conseil Communautaire du 25/05/2023

Numéro délibération	Domaine de compétence	Objet
N°93	EQUIPEMENTS SPORTIFS	Piscine de Bellême - accès pour le camping - saison estivale 2023
N°94	MEDIATHEQUES	Modification du règlement intérieur
N°95	?	Convention d'utilisation des minibus publicitaires
N°96	SPANC	Mise à jour des tarifs du service
N°97	SPANC	Modification du règlement
N°98	FINANCES	Remplacement de la chaudière de l'école de St Germain de la Coudre
N°99	RESSOURCES HUMAINES	Contrat d'engagement éducatif

La présidente

Le secrétaire de séance

SEANCE du jeudi 25 MAI 2023

PROCES-VERBAL

Nombre de membres L'An deux mille VINGT-TROIS, le 25 MAI à DIX-HUIT HEURES TRENTE, le CONSEIL DE COMMUNAUTÉ, régulièrement convoqué le 19 mai 2023, s'est réuni à VAL AU PERCHE 3 rue de la Cidrerie, sous la Présidence de Madame THIERRY Isabelle, Présidente.

En exercice : 37

Présents : 23

Votants : 29

Étaient présents : M. Jean-Paul ANDRE, Mme Claudine BEREAU, MM. André BESNIER, David BOULAY (arrivée à 18h40), Mmes Anne CHEMIN, Angélique CREUSIER, MM. Jean-Fred CROUZILLARD, Alain DUTERTRE, Mmes Amale EL KHALEDI, Martine GEORGET, M. Daniel JEAN, Mme Brigitte LAURENT, MM. Jean-Claude LHERAULT, Arnaud LOISEAU, Mmes Hélène MAUDET, Françoise NION, MM. Jean-Jacques POLICE, Guy SUZANNE (arrivée à 18h40), Rémy TESSIER, Mme Isabelle THIERRY, M. Sébastien THIROUARD, Mmes Lydie TURMEL, Annie VAIL.

Absent représenté par Suppléant :

Absents représentés par pouvoir : M. Serge CAILLY donne pouvoir à Mme Isabelle THIERRY, M. Jacques DEBRAY donne pouvoir à M. Rémy TESSIER, Mme Sylvie DESPIERRES donne pouvoir à M. David BOULAY, Mme Danièle MARY donne pouvoir à M. Jean-Fred CROUZILLARD, Mme Lyliane MOUSSET donne pouvoir à Mme Annie VAIL, M. Jacques TRUILLET donne pouvoir à M. Jean-Jacques POLICE

Absents excusés : MM. Jean-Pierre DESHAYES, Patrick GREGORI, Mmes Séverine FONTAINE, Anne GUILLIN, Sylvie MABIRE, Anne-Marie SAC-EPEE, MM. Anthony SAVALE, Guy VOLLET

Secrétaire de Séance : Mme Lydie TURMEL

Mme THIERRY ouvre la séance du Conseil communautaire de la Communauté de Communes des Collines du Perche Normand à 18h30, et propose l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. Désignation d'un secrétaire de séance
2. Approbation du compte-rendu du Conseil communautaire du 06/04/2023
3. Finances :
 - a. Attribution des fonds de concours aux communes – année 2023
 - b. Avenant à la convention relative à l'attribution du soutien à l'ingénierie de la Banque des Territoires au programme « Petites Villes de Demain »
 - c. Fonds d'aide au Foot Ball amateur pour le financement d'un terrain de foot à 5
4. Développement économique :
 - a. Rappel des conditions locatives avec la société Cousette
 - b. Rappel des conditions locatives avec le cabinet vétérinaires de l'Arche
 - c. Rappel des conditions locatives avec la SARL Sineau Olivier
 - d. Rappel des conditions locatives avec la société IP Brockers
 - e. Avenant au bail commercial restaurant « La Tête Noire » - révision légale du loyer
 - f. Renouvellement du bail avec la société « Aux Doux délices » - Boulangerie d'Igé
 - g. Acquisition des parcelles auprès de la commune de Ceton pour l'aménagement d'une Zone d'activités
5. Tourisme :
 - a. Dons dans le cadre du projet d'aménagement d'un espace muséographique à La Perrière
 - b. Mise à jour des tarifs des produits de la boutique
6. Equipements
 - a. Piscine de Bellême : conditions d'ouverture et tarifs – saison estivale 2023
 - b. Piscine de Bellême : accès piscine pour le camping – saison 2023
 - c. Modification du règlement intérieur des médiathèques
 - d. Convention pour l'utilisation des minibus publicitaires
7. Environnement
 - a. Mise à jour des tarifs du SPANC
 - b. Modification du règlement du SPANC
8. Travaux
 - a. Remplacement de la chaudière – école de Saint-Germain-de-la-Coudre
9. Ressources humaines
 - a. Contrat d'engagement éducatif

10. Informations diverses
11. Questions diverses

1. Désignation d'un secrétaire de séance

Le Conseil accepte de désigner Mme Lydie TURMEL, secrétaire pour cette séance.

2. Approbation du compte-rendu du 06/04/2023

Le Conseil approuve le procès-verbal du Conseil communautaire du 6 avril 2023 à l'unanimité.

3. Finances :

a. Attribution d'un fonds de concours aux communes – année 2023

La Communauté de Communes souhaite renouveler l'aide apportée aux communes chaque année via l'attribution d'un fonds de concours. L'attribution de ce fonds de concours est encadrée par l'article L. 5214-16 du CGCT, qui prévoit « qu'afin de financer la réalisation ou le fonctionnement d'un équipement, des fonds de concours peuvent être versés entre un EPCI et ses communes membres ».

Pour rappel, le fonds est réservé aux communes de moins de 800 habitants et son versement est conditionné aux critères suivants :

- La demande de fonds de concours doit nécessairement porter sur le financement d'une réalisation (travaux d'aménagement, équipement d'un bien...) ou du fonctionnement d'un équipement,
- Le reste à charge de la commune, une fois déduits les subventions et le remboursement du FCTVA, doit être au moins égal ou supérieur au montant maximal du fonds de concours,
- Le fonds de concours doit avoir donné lieu à délibérations concordantes des communes et de la CDC, reprenant la présentation du projet et son plan de financement.

Pour l'exercice 2023, il est proposé de fixer le montant du fonds de concours à 3 000.00 €.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé du vice-Président et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité des présents (M. Boulay et M. Suzanne absents) :

- de valider l'attribution d'un fonds de concours aux communes d'un montant de 3 000.00 € conformément aux critères établis ci-dessus.

b. Avenant à la convention relative à l'attribution du soutien à l'ingénierie de la Banque des Territoires au programme « Petites Villes de Demain »

La Communauté de Communes porte au titre des communes lauréates de BELLÊME et VAL-AU-PERCHE le dispositif « Petites Villes de Demain ». Ce dispositif est formalisé par une convention d'adhésion signée en mai 2021 entre les communes, la Communauté de communes, l'Etat, la Région Normandie et le Département de l'Orne.

Le Département de l'Orne a signé un partenariat avec la Banque des Territoires qui lui a délégué la gestion, en tant que relais local, des crédits relatifs au dispositif « Petites Villes de Demain », qui concernent l'ingénierie et la réalisation d'études stratégiques ou opérationnelles.

Cet engagement se formalise dans une convention cadre d'attribution du soutien à l'ingénierie de la Banque des Territoires au programme « Petites Villes de Demain ».

Le Conseil communautaire a délibéré le 28 octobre 2021 pour autoriser la Présidente ou son représentant à signer cette convention.

Celle-ci s'est achevée le 15 mars 2023, il convient de la prolonger pour une durée d'un an.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé du vice-Président et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :

- d'autoriser la Présidente ou son représentant à signer l'avenant à la convention ainsi que ceux à venir.

c. Fonds d'aide au Foot Ball amateur pour le financement d'un terrain de foot à 5

Le Fonds d'Aide au Football Amateur (FAFA) est une contribution annuelle de la Fédération qui vise à accompagner le développement et la structuration du football amateur. Cette enveloppe budgétaire est alimentée en grande partie par la Fédération Française de Football, ses partenaires majeurs ainsi que la Ligue de Football Professionnel (LFP) par solidarité avec le monde amateur.

Le FAFA comporte quatre champs d'intervention : l'emploi, l'équipement, la formation et le transport. Les dispositifs sont ouverts aux instances décentralisées, clubs affiliés à la FFF et aux collectivités locales, ces dernières uniquement pour le volet "Équipement".

Le projet consiste à aménager un terrain de foot à 5 sur un espace jouxtant le terrain de foot de la ville de BELLÈME. Cet espace, proche du collège, regroupe d'ores et déjà plusieurs équipements sportifs.

Le club de foot support présente un projet permettant de développer de nouvelles pratiques, la possibilité de pratiquer toute l'année et l'utilisation possible par les autres associations, les centres de loisirs, les écoles, le collège....

Ci-dessous le plan de financement de l'aménagement :

Dépenses		H.T
Terrassement		34 800.00 €
Aménagement du terrain		120 145.98 €
Total		154 945.98 €

Recettes	
Fonds d'Aide au Football Amateur (80%)	123 956.78 €
Reste à charge	30 989.19 €
Total	154 945.98 €

Le reste à charge sera pris en charge par les communes de BELLEME, BELFORET-EN-PERCHE, IGE et SAINT-MARTIN-DU-VIEUX-BELLEME selon une clé de répartition à déterminer par les communes concernées.

M. **Loiseau** : pour quelle raison ce projet n'est il pas porté par la CDC ?

Mme **Thierry** : la compétence sur les terrains de foot n'étant pas identique entre les deux ex-territoires du Pays bellêmeois et du Val d'Huisne, la réflexion a été de ne pas impacter les communes ayant conservé leur terrain et donc, avec l'accord des 4 maires, de se répartir le reste à charge de l'opération selon le nombre d'habitants de chaque commune.

Mme **Creusier** : quelle sera la part restant à la CDC ?

M. **Tessier** : aucune ! le projet bénéficie de 80 % de subvention et ce sont les 4 communes qui se répartiront les 20 % restants.

M. **Loiseau** : ce projet est peut-être l'occasion d'harmoniser cette compétence à tout le territoire...

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé du vice-Président et en avoir délibéré, DECIDE avec 28 votes pour et 1 contre :

- **d'autoriser la Présidente ou son représentant à solliciter une subvention d'un montant de 123 956,78 € au titre du fonds d'aide au football amateur,**
- **d'autoriser la Présidente ou son représentant à prévoir au budget d'investissement les crédits au budget 2023.**

4. Développement économique

a. Rappel des conditions locatives avec la société Cousette

La Communauté de Communes a signé, le 6 mai 2019, un bail commercial avec option d'achat avec la société COUSETTE dont les conditions sont les suivantes :

Désignation :

À BELLEME 61130 Rue des Cytises, Zone Industrielle, un atelier-relais composé d'un rez-de-chaussée avec mezzanine, d'une zone d'expédition, de bureaux, de vestiaires, de sanitaires et d'un réfectoire.

Figurant ainsi au cadastre : Section N° AE 237 pour une surface de 1 473 m² et AE 239 route du Mans d'une surface de 630 m².

Durée :

Le bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir rétroactivement le 1er avril 2017, pour se terminer le 31 mars 2026.

Charges :

La société doit acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

En sus du loyer, la société remboursera à la Communauté de Communes :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont la société bénéficie directement ou indirectement ;
- Les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

La société acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que la Communauté de Communes ne soit jamais inquiétée à ce sujet.

Loyer :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 18.384,00 € hors taxes.

Auquel il y a lieu d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur de 20,00% soit 3.676,80 €.

Soit un loyer annuel, taxe sur la valeur ajoutée incluse de 22.060,80 €.

Que la société s'oblige à payer en 12 termes égaux de 1.532,00 € hors taxes.

Auquel il y a lieu d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur de 20,00% soit 306,40 €.

Soit un loyer mensuel total de 1.838,40 €

Les loyers mensuels sont échelonnés sur 20 ans à un taux de 1.8% avec 15% de frais de gestion. La Communauté de Communes n'appliquera pas de revalorisations des loyers sur l'ensemble du bail commercial.

Pour respecter le tableau d'amortissement annexé, la Communauté de Communes n'appliquera pas de révisions des loyers pendant la durée du bail.

Prix de revente :

La société aura à compter du 1er janvier 2022 la possibilité de se porter acquéreur.

Si le bail est renouvelé pour une nouvelle période de 9 années entières et consécutives, la société aura également la possibilité de se porter acquéreur des locaux objets des présentes.

Le prix sera déterminé eu égard à la valeur du capital restant dû conformément au tableau d'amortissement annexé.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :

- ***d'approuver les conditions du bail commercial signé avec la société COUSETTE le 6 mai 2019.***

b. Rappel des conditions locatives avec le cabinet vétérinaires de l'Arche

La commune de BELLEME a signé, le 8 juillet 2016, un bail commercial avec la société cabinet vétérinaire de l'Arche.

Désignation :

La location est située section AE 236 lieudit route du Mans à BELLEME pour une contenance de 2 033 m².

Durée :

Le bail est conclu pour une durée de 12 années à compter du 1er mai 2016 jusqu'au 30 avril 2028.

Destination :

Les locaux ne peuvent être consacrés qu'à l'exploitation d'une activité de cabinet vétérinaire.

Loyer :

Le bail est consenti moyennant un loyer annuel hors taxe de 25 220 € soit un loyer mensuel de 2 100 € hors taxe auquel est ajoutée la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Aucune révision ni indexation n'est autorisée pendant une durée de 5 ans à compter de la date de prise d'effet du bail.

Prix de revente :

A compter de la cinquième année, la société cabinet Vétérinaires de l'Arche aura la possibilité de se porter acquéreur selon l'échéancier suivant :

Année	Prix de vente HT	TVA
05/2016	315000 €	
05/2021	229 700 €	
05/2022	209 090 €	
05/2023	187 975 €	
05/2024	166 551 €	
05/2026	144 509 €	
05/2027	121 849 €	
05/2028	98 674 €	
05/2029	74 984 €	
05/2030	50 573 €	
05/2031	25 647 €	
05/2032	0	

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :

- **d'approuver les conditions du bail commercial signé avec la société cabinet Vétérinaires de l'Arche le 8 juillet 2016.**

c. Rappel des conditions locatives avec la SARL Sineau Olivier

La Communauté de Communes a signé un bail commercial avec la SARL SINEAU OLIVIER, le 18 décembre 2018.

Désignation :

À VAL-AU-PERCHE (61260), Zone d'Activités des Boulaies – Mâle, un atelier-relais, figurant au cadastre : Section 246 D 349 adresse CHÊNE VERT 3 810 m².

Durée :

Le bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 18 décembre 2018, pour se terminer le 17 décembre 2027.

Destination :

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par la société à l'exploitation de son activité d'entretien et de réparation de tous véhicules automobiles, notamment poids lourds, utilitaires, engins de travaux publics et de génie civil – réparation, pose ou remplacement de pneumatiques et de chambre à air – traitement antirouille – montage de pièces et accessoires automobiles ne faisant pas partie du processus de fabrication, la maintenance et le contrôle des équipements de tous véhicules automobiles et d'engins de travaux publics et de génie civil et, notamment, les systèmes de climatisation et les hayons-élévateurs – le dépannage de tous véhicules automobiles et poids lourds – la carrosserie, la soudure, la tôlerie et la chaudronnerie – la préparation et le convoyage de tous véhicules automobiles – le diagnostic, la programmation et la reprogrammation électronique de tous véhicules automobiles –

l'achat-revente de pièces détachées pour véhicules automobiles – l'achat-revente de véhicules d'occasion à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Impôts - charges :

Le locataire devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont la Communauté de Communes pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

En sus du loyer, la société remboursera à la Communauté de Communes :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont la société bénéficie directement ou indirectement ;
- Les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

La société acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que la Communauté de Communes ne soit jamais inquiétée à ce sujet.

Cession – Sous location :

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Loyer :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 22.980,00 € hors taxes.

Auquel il y a lieu d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur de 20,00% soit 4.596,00 €.

Soit un loyer annuel, taxe sur la valeur ajoutée incluse de 27.576,00 €.

Soit mensuellement 1.915,00 € hors taxes.

Auquel il y a lieu d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur de 20,00% soit 383,00 €

Soit un loyer mensuel total de 2.298,00 €

Ces loyers étant fixes, la Communauté de Communes n'appliquera pas de révisions en cours de bail-commercial.

Cession du bien :

Les parties conviennent expressément que la société aura, à compter du 1er janvier 2024, la possibilité de se porter acquéreur des locaux.

Le prix sera déterminé conformément au tableau d'amortissement dont une copie est annexée.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :

- **d'approuver les conditions du bail commercial signé avec la société Sineau Olivier le 18 décembre 2018.**

d. Rappel des conditions locatives avec la société IP Brockers

La Communauté de Communes a signé un bail commercial avec la société IP BROKERS, le 1er avril 2019.

Désignation :

À BELFORET-EN-PERCHE (ORNE) 61130 Zone d'Activités de la Croix Verte, un atelier relais d'une surface approximative de 96,82 m². Une parcelle d'une surface approximative de 2 000 m². Un espace de stationnement commun comprenant 12 places de parking.

Figurant ainsi au cadastre : Préfixe Section N° Lieudit Surface 471 ZK 128 LA CROIX VERTE 01 ha 37 a 97 ca

Durée :

Le bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er avril 2019, pour se terminer le 31 mars 2028.

Destination des lieux loués :

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par la société à l'exploitation de son activité de fabrication de savons, détergents et produits d'entretien à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Impôts et charges :

- La société devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont la Communauté de Communes pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

- En sus du loyer, la société remboursera :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont la société bénéficie directement ou indirectement ;

- Les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

- La société acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que la communauté de communes ne soit jamais inquiétée à ce sujet.

Cession - sous-location :

La société ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit à la Communauté de Communes sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Loyer :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 9.259,80 € hors taxes.

Auquel il y a lieu d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur de 20,00 % soit : 1.851,96 €.

Soit un loyer annuel, taxe sur la valeur ajoutée incluse de 11.111,76 €.

Que la société s'oblige à payer en 12 termes égaux de 771,65 € hors taxes.

Auquel il y a lieu d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur de 20,00% soit : 154,33 €

Soit un loyer mensuel total de 925,98 €.

Pour respecter le tableau d'amortissement annexé, la Communauté de Communes n'appliquera pas de révisions des loyers pendant la durée du bail.

Cession du bien :

Les parties conviennent expressément que la société aura, à compter du 1er avril 2024, la possibilité de se porter acquéreur des locaux.

Le prix sera déterminé conformément au tableau d'amortissement dont une copie est annexée.

**Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité
- d'approuver les conditions du bail commercial signé avec la société IP BROCKERS le 1^{er} avril 2019**

e. Avenant au bail commercial restaurant « La Tête Noire » - révision légale du loyer

La Communauté de Communes a signé un bail commercial avec la SARL LA POTINIERE, le 5 octobre 2018, pour la location d'un ensemble immobilier, situé au 7 rue de la Coudre à SAINT-GERMAIN-DE-LA-COUDRE, pour une activité de restaurant – traiteur.

Le 8 juillet 2018, la SARL LA POTINIERE a cédé son fonds de commerce à la SAS la Tête Noire.

Le 31 janvier 2023, la SARL LA POTINIERE a cédé son fonds de commerce à la SAS S.P.F.B.

Il convient de définir les modalités de révision légale du loyer.

Le dernier Indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) connu est celui du trimestre 1 de 2022 soit 120.61, la révision sera triennale à la date de la signature de l'avenant.

M. Loiseau : un logement est-il annexé au restaurant ?

Mme Thierry : non, il n'y a pas de logement associé au bail du restaurant.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité
- **d'approuver les modalités de proposition de révision du bail commercial par avenant en prenant en référence l'indice trimestriel des loyers commerciaux du trimestre 1 de 2022 soit 120.61, la révision sera triennale à la date de signature de l'avenant.**

f. Renouvellement du bail « Aux Doux Délices » - boulangerie d'Igé

Le 25 novembre 2013, la Communauté de Communes du Pays bellêmeois a consenti au profit de Monsieur et Madame POILPRAY, un bail commercial, d'une durée de 9 années entières et consécutives ayant commencé à courir rétroactivement le 1er novembre 2013 pour se terminer le 31 octobre 2022, et ayant pour objet les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à IGÉ (61130), du 29 novembre 2019, Monsieur et Madame POILPRAY ont cédé à la Société dénommée AUX DOUX DÉLICES, le fonds de commerce exploité au sein des locaux sus désignés, en ce compris le droit au bail commercial sus-énoncé.

La Communauté de Communes des Collines du Perche Normand et la société AUX DOUX DELICES ont signé un avenant le 16 juillet 2020 pour ajouter la location d'une maison à usage commercial.

Désignation :

Désignation des locaux situés à IGÉ (61130), 35 rue du Mans.

- Au rez-de-chaussée : espace de vente, fournil, dégagement, salle de pause, local pâtisserie, vestiaires/sanitaires, réserves ;
- Au sous-sol : caves ; Cour et terrasse.

Ledit bien figurant au cadastre pour sa totalité, à savoir :

Section AB - n°382 - Lieudit : rue du Mans - Surface : 66 ca

Section AB - n°480 - Lieudit : 35 rue du Mans - Surface 2a 62 ca

Dans une maison à usage commercial et d'habitation située à IGÉ (61130), 35 rue du Mans, des locaux comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un espace de vente, un fournil, un dégagement, une salle de pause servant également de cuisine pour la partie appartement, un local pâtisserie, des vestiaires/sanitaires, des réserves ;
 - Au sous-sol : des caves ;
 - Au premier étage : un appartement comprenant : salon, 3 chambres et une salle d'eau ;
 - Au deuxième étage : deux pièces mansardées.
- D'une surface totale de logement de 125 m².
Cour et terrasse.

Destination :

Les activités autorisées sont :

Boulangerie - pâtisserie - chocolatier - glacier et sandwicherie à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Loyer :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe de 16.800,00 €.

Auquel il y a lieu d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur de 20,00% soit 3.360,00 €, soit un loyer annuel, taxe sur la valeur ajoutée incluse, de 20.160,00 €, que le locataire s'oblige à payer en 12 termes égaux de 1.400,00 € hors taxe sur la valeur ajoutée.

Auquel il y a lieu d'ajouter la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuellement en vigueur de 20,00% soit : 280,00 €
Soit un loyer mensuel toutes taxes comprises de 1.680,00 €.

Le loyer sera réévalué tous les 3 ans à la date anniversaire selon l'indice de révision ILC du trimestre 3 de 2022 soit 126.13.

Durée :

Le bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui rétroactivement commenceront à courir à partir du 31 octobre 2022.

Impôts et charges :

- La société devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont la Communauté de Communes pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.
- En sus du loyer, la société remboursera :
 - Les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont la société bénéficie directement ou indirectement ;
 - Les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
 - Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.
 - La société acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que la communauté de communes ne soit jamais inquiétée à ce sujet.

Cession - sous-location :

La société ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit à la Communauté de Communes sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

***Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité
- d'approuver le renouvellement du bail commercial avec la société « AUX DOUX DELICES ».***

g. Acquisition des parcelles auprès de la commune de Ceton pour l'aménagement d'une zone d'activités

Le Conseil communautaire avait délibéré le 15 septembre 2022 pour un transfert des terrains nécessaires à l'aménagement de la zone d'activités « Les Prés sous Malpeau » avec la commune de CETON.

Cependant, une erreur de bornage avait impliqué l'intégration de la station communale dans ce transfert.

Il convient donc de délibérer sur la surface à transférer sans la partie qui concerne la station essence soit 23 069 m².



Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :

- **d'approuver l'acquisition d'une parcelle de 23 069 m² appartenant à la commune de CETON pour l'aménagement d'une zone d'activités pour 10 €.**
- **d'autoriser la Présidente ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.**

5. Tourisme

a. Dons dans le cadre du projet d'aménagement d'un espace muséographique à La Perrière – commune déléguée de Belforêt en Perche

Dans le cadre du financement du futur musée du filet brodé et perlé, des particuliers ont sollicité la Communauté de Communes afin de faire un don pour soutenir le projet.

Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L2242-3 et L5214-23, permet à un EPCI la perception de ce type de dons.

La perception de ces dons devra obligatoirement s'effectuer par chèque, virement, carte bancaire ou mandat, mais non en numéraire. La perception sera possible jusqu'au 31 décembre 2023.

Mme **Thierry** : le dispositif de participation financière sur la plateforme « Kiss Kiss Bang Bang » a échoué. Les donateurs ont été remboursés, mais d'autres personnes souhaitent effectuer des dons malgré tout.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la vice-Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :

- **d'autoriser la Communauté de Communes à percevoir des dons reçus de particuliers et d'entreprises dans le cadre du financement du futur Musée du Filet Brodé et Perlé à LA PERRIERE, commune déléguée de BELFRET-EN-PERCHE.**

b. Mise à jour des tarifs des produits de la boutique

La saison touristique arrive dans sa période d'affluence, il est donc proposé de valider les différents tarifs des produits, animations et services proposés à la vente par les maisons du tourisme.

→ Voir liste jointe en annexe.

M. **Loiseau** souhaite connaître le chiffre d'affaires de la boutique.

En 2022, la régie de recettes relative à l'office du tourisme s'est élevée à 15 084 €.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la vice-Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :
 - de valider les tarifs proposés pour le service Tourisme à compter du 26 mai 2023.

6. Equipements

a. Piscine de Bellême : conditions d'ouverture – saison 2023

La commission « Vie associative », réunie le 8 mars 2023, a validé les conditions d'ouverture de la piscine de BELLEME pour la saison 2023.

Dates d'ouverture :

- Du 17 juin au 02 juillet : ouverture les mercredis et les Week-ends

- Du 03 juillet au 27 août : ouverture tous les jours

HORAIRES : 10 h – 13h et 14h30 – 19h.

Déclaration préfectorale : du 15 juin au 15 septembre 2023.

Tarifs : maintien des tarifs appliqués depuis le 15 juin 2022.

Piscine de Bellême	TARIFS 2023	
	Tarifs CDC	Tarifs HORS CDC
entrée adultes	3,00 €	3,70 €
entrée enfant (+ 3 ans)	1,50 €	1,90 €
entrée étudiant	2,00 €	2,50 €
carte adulte 12 entrées	30,00 €	37,00 €
carte enfant 12 entrées	15,00 €	19,00 €
carte mensuelle adulte	35,00 €	44,00 €
carte mensuelle enfant	20,00 €	25,00 €

Le recrutement du maitre-nageur pour la saison 2023 est effectif. La buvette, à défaut de nouveaux repreneurs, ne sera pas ouverte cette année.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la vice-Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :

- de valider les conditions d'ouvertures de la piscine de BELLÊME pour la saison estivale 2023 ainsi que les tarifs comme ci-dessus.

b. Piscine de Bellême : accès camping à la piscine – saison 2023

Chaque année, le camping de BELLÊME verse un forfait pour bénéficier d'un accès gratuit à la piscine pour ses campeurs. Un système de bracelet a été mis en place le cas échéant.

Le principe acté étant de réajuster le tarif annuel en fonction de la fréquentation effective.

Pour rappel, les chiffres de fréquentation des saisons antérieures :

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombres d'entrées	901	998	750	692	1 724
% des entrées camping	9%	12%	17%	25%	21%
Forfait facturé au camping	300 €	300 €	300 €	350 €	500 €

A noter que le gestionnaire du camping prend en charge l'achat des bracelets d'accès.

Depuis 2022, le nombre d'entrées est croissant. Il est proposé, pour la saison 2023, d'augmenter la participation financière à hauteur de 650.00 €.

M. Boulay : le forfait proposé reste dérisoire par rapport à la plus-value que lui amène la piscine pour son camping. De plus, le propriétaire a fait des travaux d'agrandissement pour l'ouverture cette saison, avec un nombre de mobil home plus important. Quand on voit le forfait demandé, en 2022, rapporté au nombre d'entrées, le prix de revient de l'entrée campeur est très inférieur à une entrée adulte classique.

Les élus considèrent en plus l'augmentation des prix des fluides et s'accordent pour dire que tout cela justifie d'augmenter la participation financière du camping.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la vice-Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :
- **De valider le montant de participation forfaitaire du camping à 650.00 € pour la saison 2023.**

c. Médiathèques : modification du règlement intérieur

La médiathèque intercommunale propose désormais un service de portage de documents à domicile pour les personnes dans l'impossibilité de se déplacer dans les locaux.

Il convient donc de modifier le règlement intérieur en conséquence.

-> Règlement en annexe

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la vice-Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :
- **de valider le règlement intérieur.**

d. Convention d'utilisation des minibus publicitaires

La Communauté de Communes s'est dotée de deux minibus cofinancés par les artisans et commerçants de son territoire.

Ils sont mis à disposition des services de la Communauté de Communes : centres de loisirs et espaces jeunes les mercredis et vacances scolaires, médiathèque pour le portage. En dehors de ces créneaux, les associations qui en font la demande peuvent les réserver dans le cadre de leurs déplacements, essentiellement sportifs, suivant leurs disponibilités.

Il convient de valider la convention annexée qui précise les modalités de réservation ainsi que la caution de 500 € sollicitée.

Le minibus secteur VAL-AU-PERCHE pourra être réservé auprès de l'accueil de la Communauté de Communes, le minibus secteur BELLEME pourra être réservé auprès des agents de l'ELABO. Un formulaire sera également mis en ligne.

Mme Laurent : le 2^{ème} minibus (électrique) doit arriver début juillet. 17 entreprises ont souscrit au contrat. Beaucoup d'entreprises ont été contactées sur le territoire, il y a eu beaucoup de refus en raison du coût d'engagement. Les conventions prévoient d'inaugurer les deux véhicules. Une date sera proposée quand les deux véhicules auront été réceptionnés.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la vice-Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :
- **de valider la convention d'utilisation des minibus.**

7. Environnement

a. Mise à jour des tarifs du SPANC

La commission du SPANC, réunie le 3 mai 2023, a proposé de mettre à jour les tarifs du service, en modifiant notamment la redevance complémentaire en cas d'absence aux deux premiers rendez-vous, fixée en 2022 à 80 €, à une sanction pour « obstacle à l'accomplissement des missions de contrôle, absence au 2^{ème} Rendez-vous sans justification et/ou report abusif ou refus d'accès aux installations » pour 180 €.

Le reste des tarifs ne change pas. Le tableau des tarifs 2023 est ainsi proposé :

Nature du contrôle	Type de redevance	Montant de la redevance
Installations existantes	Diagnostic Initial	76 €
	Contrôle périodique	100 €
	Sanctions pour obstacle à l'accomplissement des missions de contrôle	180 €
	Absence au 2ème rendez-vous sans justification et/ou report abusif ou refus d'accès aux installations...	
	Diagnostic Vente	120 €
	Diagnostic après-vente	100 €
Installations neuves ou à réhabiliter	Contrôle de conception et d'implantation	60 €
	En cas de deuxième avis suite à un premier avis défavorable	28 €
	Contrôle de bonne exécution	100 €
	En cas de contre-visite suite à un avis défavorable en première visite	83 €

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :
- de valider le nouveau tableau des tarifs présentés ci-dessus à compter du 26 mai 2023.

b. Modification du règlement du SPANC

Dans sa réunion du 3 mai 2023, les membres de la commission SPANC ont proposé de faire évoluer le règlement du service et notamment l'article 25 « Sanctions pour obstacle à l'accomplissement des missions de contrôle ».

Conformément à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, le Conseil communautaire a la possibilité de majorer à 400 % (au 22 août 2021) contre 80%, réalisé actuellement, le montant de la redevance en cas de sanction pour obstacle à l'accomplissement des missions de contrôle.

A ce jour, la commission propose de conserver ce taux de 80%.

→ Voir règlement en annexe –

M. Besnier : en cas de vente, il rappelle que le service doit transmettre systématiquement le diagnostic aux communes.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé de la Présidente et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :

- De valider la modification de l'article 25 du règlement du SPANC comme suit :
« En cas d'obstacle mis à l'accomplissement des missions de contrôle du SPANC, le propriétaire est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le Conseil communautaire dans la limite de la réglementation en vigueur (400% au 22 août 2021 suivant la loi n°2021-1104).

On appelle « obstacle mis à l'accomplissement des missions de contrôle » toute action du propriétaire ayant pour effet de s'opposer à la réalisation du contrôle du SPANC, en particulier :

- Refus d'accès aux installations à contrôler quel qu'en soit le motif,
- Absences aux rendez-vous fixés par le SPANC à partir du 2ème rendez-vous sans justification,
- Report abusif des rendez-vous fixés par le SPANC à compter du 4ème report, ou du 3ème report si l'usager (ou son représentant) est absent au rendez-vous.

8. Travaux

a. Remplacement de la chaudière – école de Saint-Germain-de-la-Coudre

L'école de SAINT-GERMAIN-DE-LA-COUDRE comprend 4 classes allant de la maternelle au CM2, pour un total de 64 élèves.

Elle est organisée en 2 bâtiments séparés :

- une école maternelle récente, construite en 2014 qui offre des équipements adaptés (dortoir, salle de motricité, sanitaires, etc.)
- et une école élémentaire, école historique édifée en 1834, bâtiment qui a fait l'objet d'une réhabilitation récente du bloc sanitaire.

Ces deux bâtiments sont chauffés par deux chaudières distinctes :

- la chaudière du côté maternelle a été sous dimensionnée par rapport au volume du bâtiment. Elle présente des pannes régulières.
- la chaudière du côté élémentaire est très ancienne et présente également des pannes fréquentes.

Cette installation ne permet pas d'accueillir les élèves dans de bonnes conditions.

De plus, les robinetteries et chasses d'eaux doivent régulièrement faire l'objet d'entretien et de réparation car elles sont endommagées par un calcaire important.

Ainsi, afin d'améliorer les conditions d'accueil des élèves, il convient d'installer une chaudière adaptée aux volumes des bâtiments et d'installer un adoucisseur.

Une demande de subvention DETR pour une participation à hauteur de 45% a été déposée.

Trois entreprises ont été contactées, seule l'entreprise TP CHAUFFAGE a transmis un devis de 36 067,18€ HT soit 43 280,63€ TTC.

Mme **Thierry** : ce dossier a été déposé dans le cadre des demandes de DETR 2023. A ce jour, nous n'avons pas de retour des dossiers ayant reçu un avis favorable, toutefois, le récépissé de dépôt nous permet de démarrer l'opération.

M. **André** : il existe un système de filtrage aussi efficace que l'adoucisseur et beaucoup moins onéreux.

Mme **Thierry** : voir avec les services pour étudier la question.

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé du vice-Président et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :
- de valider le devis de TP CHAUFFAGE d'un montant de 36 067,18 € HT soit 43 280,63 € TTC.

9. Ressources humaines

a. Contrat d'engagement éducatif

Le contrat d'engagement éducatif (CEE) est destiné aux personnes qui exercent, de façon occasionnelle, des fonctions d'animation et d'encadrement dans des accueils collectifs de mineurs. Il s'agit d'un contrat particulier. Il s'écarte des règles du droit du travail, notamment sur le temps de travail, le repos et la rémunération.

Le temps de travail ne doit pas excéder 48H00 hebdomadaires.

La rémunération par jour de l'employé ne doit pas être inférieure à 24,79 € (brut).

Une délibération en date du 15 janvier 2015 de la Communauté de Communes du VAL D'HUISNE fixait les rémunérations suivantes :

- Directeurs selon un forfait journalier de 82,75 euros brut
- Directeurs adjoints selon un forfait journalier brut de 75,20 euros
- animateurs BAF A selon un forfait journalier de 67,65 euros brut
- animateur stagiaire BAF A selon un forfait journalier de 63,00 euros brut
- animateur non diplômé selon un forfait journalier brut de 58,35 euros
- Il est précisé que les samedis, dimanches et jours fériés n'étant pas travaillés, ne seront pas rémunérés. Il sera prévu une journée de rémunération supplémentaire par vacances pour le temps de préparation des activités, l'installation du centre,..... Il est précisé qu'une journée correspond à 9h30 de travail effectif (pause comprise).

Il convient donc de se prononcer sur des rémunérations actualisées, il est proposé de fixer les modalités de rémunérations suivantes sur la base d'un forfait journalier.

Directeur qualifié ou stagiaire	120.00 € Brut
Animateur qualifié	80.00 € Brut
Animateur stagiaire	65.00 € Brut
Animateur non qualifié	60.00 € Brut

Le Conseil communautaire, après avoir entendu l'exposé du vice-Président et en avoir délibéré, DECIDE à l'unanimité :
- de valider les modalités de rémunérations pour les contrats d'engagement éducatif comme présentées ci-dessus.

10. Informations diverses

Inauguration de l'école de Bellême : samedi 17 juin 2023 à 10h30 ; Mme Thierry demande à ce que les derniers travaux soient terminés pour l'inauguration.

A suivre, les inaugurations du gymnase de Val-au-Perche et des minibus.

Evidence-Environnement : le bail est signé ; l'entreprise rentrera dans les locaux le 1^{er} juin 2023.

Distribution du « Guide du Perche » aux élus : le document a été réalisé en commun par les équipes de toutes les CDC du Perche. Le financement de son édition a été réparti selon le nombre d'habitants par CDC.

11. Questions diverses

M. **Loiseau** souhaite savoir qui porte les projets du rebours actuellement sur notre territoire, car beaucoup de dégâts sont occasionnés sur leur passage, notamment des écrasements de canalisations d'eau.

Mme **El Khaledi** : se rapprochera du Président du Territoire d'Energie de l'Orne pour obtenir plus d'informations. Le gaz n'est pas obligatoirement amené dans les communes. Une étude de faisabilité sera faite pour connaître le nombre d'habitants intéressés.

M. **Jean** : la signalétique en forêt de Bellême a été fixée directement sur les arbres, ce qui est interdit. Il souhaite savoir qui a fait le balisage.

Mme **El Khaledi** précise que c'est les communes qui ont eu la charge de fixer la signalétique. La CDC fournit juste les lames et les poteaux. M. Dupré se rapprochera de M. Jean.

L'ordre du jour étant épuisé, la Présidente lève la séance à 19h45.

Vu pour être publié, le

La Présidente,
Isabelle **THIERRY**

La secrétaire de séance,
Lydie **TURMEL**