

# Liffré ≡ Cormier COMMUNAUTÉ

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE REUNION DU 17 SEPTEMBRE 2018

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT, LE DIX-SEPT SEPTEMBRE à vingt heures trente, les membres de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE, désignés conformément aux dispositions des articles L 5211.7 et L 5214.7 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en séance ordinaire à LA SALLE JEAN-LOUIS GUERIN DE LIVRE-SUR-CHANGEON, sur convocation de Monsieur Loïg CHESNAIS-GIRARD, Président, adressée le 11 septembre 2018.

**Présents** : Mmes BOURCIER V., BRIDEL C., COUR L., KERLOC'H A., LEPANNETIER-RUFFAULT V., LERAY-GRILL C., MARCHAND-DEDELOT I., OULED-SGHAÏER A-L., MM. CHESNAIS-GIRARD L., BEAUGENDRE F., BEGASSE J., BEGUE G., BLANQUEFORT Ph., CHESNEL D., DESBORDES P-J., DESJARDINS S., FRAUD E., LE ROUSSEAU G., LE ROUX Y., LEVENEZ E., MAILLARD M., MARCHAND S., MICHOT B., ORY G., PICARD H., PIQUET S., SALAÜN F., SALAÜN R., VEILLAUX D.

**Absents** : Mmes DANIEL F., LAMOUR E., MIRAMONT F., MM BARBETTE O., BILLIOUX Y., DESRUES T., GENOUËL J., LAHAYE P.,

**Pouvoirs** : M. BILLIOUX Y. à M. BLANQUEFORT Ph., Mme DANIEL F. à Mme MARCHAND-DEDELOT I., M. DESRUES T. à M. PICARD H., M. GENOUËL J. à Mme BOURCIER V., M. LAHAYE P. à M. PIQUET S.

**Secrétaire de séance** : Mme OULED-SGHAÏER A-L.

### DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

#### Modification du tarif de location des ateliers-relai de Saint-Aubin-du-Cormier

Rapporteur : Guillaume BEGUE, Vice-président

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.1511-3 ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2016 portant extension du périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Liffré étendu aux communes de Gosné, Livré sur Changeon, Mézières sur Couesnon et Saint Aubin du Cormier ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2016 mettant fin à l'exercice des compétences de la Communauté de Communes du Pays de Saint Aubin du Cormier ;
- VU l'arrêté préfectoral du 27 mars 2017 portant sur le transfert de la propriété du bâtiment blanc sis zone d'activités de la Mottais à la commune de Saint-Aubin-du-Cormier ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 29 décembre 2017, portant statuts de Liffré-Cormier Communauté ;

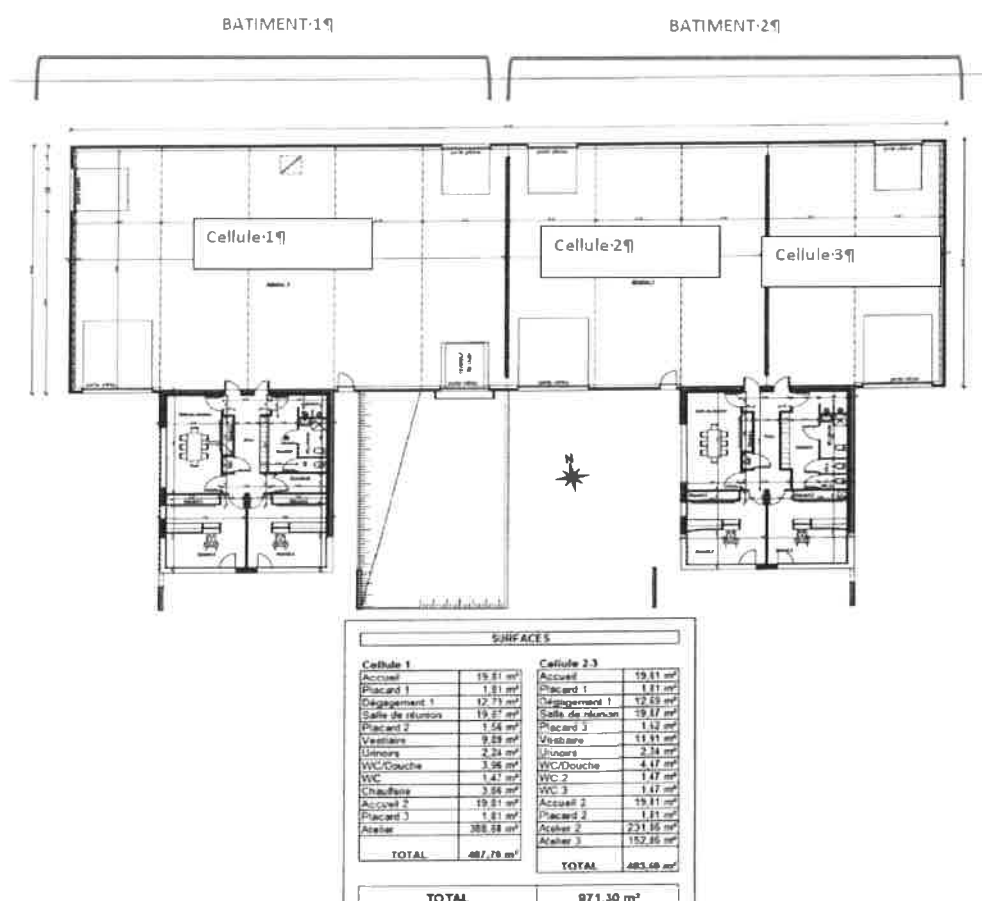
VU la délibération n° 2017-186 en date du 20 novembre 2017 de mise à disposition des ateliers relai ;

VU l'avis favorable du bureau communautaire du 23 avril 2018 ;

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Pour l'exercice de sa compétence facultative, « l'étude, la réalisation, la gestion et la promotion d'équipements créateurs d'emplois et de ressources, du type bâtiments relais, pépinières d'entreprises, tiers-lieu créées à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2015 », les ateliers-relai de St Aubin du Cormier sont mis à disposition de Liffré-Cormier Communauté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le bâtiment, construit en 2015, est composé de 3 ateliers, 4 bureaux et 2 salles de réunions comme présentés sur le plan ci-après :



Pour information les loyers sont de :

- 32€/m<sup>2</sup>/an la première année (53€ en moyenne dans le parc privé)
- 35€/m<sup>2</sup>/an la deuxième
- 38€/m<sup>2</sup>/an la troisième et dernière année

Les baux établis par l'ancien propriétaire prévoient un calcul de charges annuelles effectué à réception des factures de consommation et d'entretien du bâtiment avant d'être refacturées aux locataires.

Les fluides (eau, gaz, électricité) sont facturés selon les volumes consommés. Les charges d'entretien sont quant à elles proratisées en fonction du nombre de locataires.

Dans la pratique, les modalités de refacturation des fluides auprès des locataires sont rendues difficiles pour des raisons techniques : absence de sous compteurs permettant d'individualiser les consommations des locaux disponibles à la location, non prise en compte des espaces communs, sanitaires, salle de réunion, extérieurs.

Les modalités de refacturation des dépenses liées à l'entretien du bâtiment et ses abords (espaces verts, portes sectionnelles, vérification électriques etc.) interrogent quant à elles en terme d'équité. En effet, la quote-part non prise en charge lorsque le bâtiment n'est pas entièrement loué revient au(x) locataire(s) présent(s).

Dans un souci d'efficacité et d'efficience dans la gestion du bâtiment, il est proposé aux membres de l'assemblée délibérante de réviser le loyer à la hausse soit :

- 34.3€/m<sup>2</sup>/an la première année
- 37.3€/m<sup>2</sup>/an la deuxième année
- 40.3€/m<sup>2</sup>/an la troisième et dernière année.

Les loyers sont révisables à la fin de chaque bail de 36 mois au maximum.

S'agissant des charges d'entretien, il est proposé de procéder à une refacturation au prorata de la surface louée, le reste à charge étant assumé par la collectivité lorsque le bâtiment n'est pas entièrement occupé.

Ces nouveaux tarifs seront appliqués par voie d'avenants auprès des locataires en place et précisés dans les baux à venir.

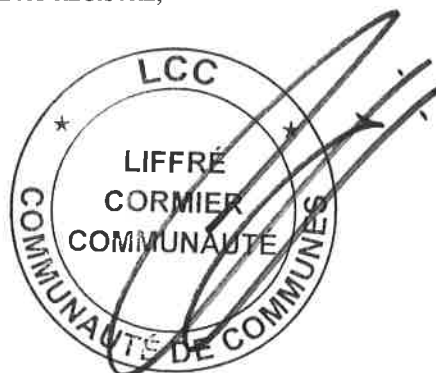
**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** la révision des tarifs de locations telle que présentée ci-dessus ;
- **APPROUVE** les nouvelles modalités de calcul des charges d'entretien telles que proposées ;
- **AUTORISE** le président ou son représentant à signer tout avenant ou bail reprenant les éléments précités

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,

LE PRESIDENT,

LOÏG CHESNAIS-GIRARD



Envoyé en préfecture le 26/09/2018

Reçu en préfecture le 27/09/2018

Affiché le

ID : 035-243500774-20180917-DEL2018\_114-DE