

L'an deux mil dix-huit, le 06 mars 2018, le Conseil de la Communauté de Communes Granville Terre et Mer, dûment convoqué par le Président, s'est rassemblé au Pôle de l'eau à SAINT-PAIR-SUR-MER, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie SÉVIN, Président

Présents en qualité de titulaire

Mme Christine ALBAREZ	Mme Christine DEBRAY	M. Jean-Paul LAUNAY	M. Alain NAVARRET
M. Serge AMAURY	M. Bernard DEFORTESCU	M. Denis LEBOUTEILLER	M. Jean-Paul PAYEN
Mme Annick ANDRIEUX	Mme Mireille DENIAU	Mme Patricia LECOMTE	M. Michel PICOT
Mme Dominique BAUDRY	Mme Gisèle DESIAGE	M. Daniel LECUREUIL	M. Jean-Pierre REGNAULT
Mme Danielle BIEHLER	Mme Delphine DESMARS	Mme Frédérique LEGAND	Mme Claire ROUSSEAU
M. Pierre-Jean BLANCHET	M. Gérard DESMEULES	M. Jack LELEGARD	M. Jean-Marie SÉVIN
M. Roger BRIENS	M. Gérard DIEUDONNE	M. Claude LENOAN	Mme Chantal TABARD
Mme Nadine BUNEL	M. Denis FERET	Mme Bernadette LETOUSEY	M. Dominique TAILLEBOIS
M. Michel CAENS	M. Daniel GAUTIER	Mme Violaine LION	M. Jean-Marie VERON
M. Pierre CHERON	Mme Catherine HERSENT	Mme Valérie MELLOTT	
Mme Marie-Claude CORBIN	M. Daniel HUET	M. Michel MESNAGE	
Mme Valérie COUPEL	Mme Danielle JORE		

Suppléants : M. Daniel NORIE suppléant de M. Jean HERVET

Procurations : M. Alain BRIERE à M. Pierre CHERON, Mme Valérie COMBRUN à Mme Frédérique LEGAND, M. Roger DAVY à M. Michel PICOT, M. Philippe DESQUESNES à M. Michel CAENS, Mme Gaëlle FAGNEN à M. Gérard DIEUDONNÉ, M. David GALL à Mme Christine ALBAREZ, Mme Sylvie GATE à M. Michel MESNAGE, Mme Claudine GIARD à Mme Dominique BAUDRY, M. Louis LECONTE à M. Denis LEBOUTEILLER, Mme Florence LEQUIN à Mme Mireille DENIAU, M. Pierre LOISEL à Mme LECOMTE Patricia, Mme Maryline MAZIER à M. Jean-Paul PAYEN, Mme Annie ROUMY à M. Dominique TAILLEBOIS, M. Bertrand SORRE à M. Jean-Marie SÉVIN, M. Stéphane THÉVENIN à M. Pierre-Jean BLANCHET

Secrétaire de séance : M. Jean-Pierre REGNAULT

Date de convocation et affichage : 27 février 2018

Le nombre de conseillers en exercice étant de 60, les conseillers présents forment la majorité.

CONSEIL COMMUNAUTAIRE – MARDI 06 MARS 2018

ORDRE DU JOUR

Administration générale

**Présentation
du rapport**

➤ Approbation du procès-verbal du 30 janvier 2018	JM.S
---	------

Développement économique

➤ Achat d'actifs immobiliers industriels à Cérences	2018-017
---	----------

Finances

↵ Création d'un budget annexe « Locations Economiques » et décision d'assujettissement à la TVA	2018-018
↵ Budget « Locations Economiques » – Vote du Budget Primitif 2018	2018-019

APPROBATION DU PROCES VERBAL DU 30 JANVIER 2018

Le procès-verbal du 30 janvier 2018 est approuvé à l'unanimité.

Délibération 2018-017

ACHAT D'ACTIFS IMMOBILIERS INDUSTRIELS A CERENCES

Conformément à l'article L. 5214-16 du code général des collectivités territoriales, la Communauté de Communes est notamment compétente, en matière économique, dans les domaines suivants : « actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ».

La stratégie de développement économique adoptée lors du Conseil Communautaire du 30 janvier 2018 prévoit, dans l'axe « écosystème productif », un soutien aux grands comptes du territoire afin de garantir un équilibre entre emplois productifs et emplois résidentiels.

Le Groupe MAISONNEUVE fait partie de ces grands comptes industriels du territoire de Granville Terre et Mer. Fondé en 1939, le Groupe MAISONNEUVE est spécialisé dans la conception, la fabrication et la commercialisation de citernes, fûts et d'unités de traitement des eaux. Implanté sur la zone de la Gare à Cérences, le Groupe MAISONNEUVE emploie 160 salariés dont 70% vivent sur le territoire communautaire et, avec son tissu de sous-traitants, contribue à la renommée et au dynamisme du territoire.

Le groupe MAISONNEUVE est également certifiée ISO 9001 depuis 2008 et a le label Entreprise du Patrimoine Vivant.

Le groupe MAISONNEUVE connaît des difficultés liées à un besoin de trésorerie accru qui pourraient menacer sa pérennité et le tissu d'emplois local.

Ces difficultés sont liées à des facteurs conjoncturels :

- Décote par les assurances crédits fournisseurs (l'assurance-crédit protège les entreprises contre les risques d'impayés en provenance de clients) en raison de la liquidation d'une entreprise du groupe dans le Nord de la France ;
- Pertes dues au marché anglais et à la baisse de la livre (impact Brexit). Le marché anglais représente 50% de la production de fûts ;
- Accroissement des encours fournisseurs dans le cadre d'une adaptation au nouveau cycle de production permettant la fabrication d'une citerne en 8 semaines contre 12 semaines auparavant.

Néanmoins, le groupe bénéficie d'une excellente image auprès de ses clients et le carnet de commandes est plein. Afin de passer cette étape et poursuivre son projet de développement (15 nouvelles embauches sont prévues par an, pendant 5 ans), le groupe MAISONNEUVE souhaite renforcer ses fonds propres. Pour cela, différents partenaires concernés par l'avenir du groupe MAISONNEUVE ont entamé des discussions pour pérenniser les activités du groupe.

Dans le cadre de ces discussions, la Collectivité a été sollicitée pour acheter les actifs immobiliers du groupe MAISONNEUVE afin de permettre à l'entreprise d'injecter des fonds dans son activité et de débloquer le problème fournisseur. Cette acquisition serait faite en contrepartie de l'engagement pris par le groupe MAISONNEUVE de prendre à bail la totalité des biens acquis par la Collectivité.

L'ensemble de l'actif immobilier industriel du Groupe MAISONNEUVE représente une surface totale de 58 153 m² sise sur le territoire de la commune de Cérences.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

Section	Numéro	Contenance	Section	Numéro	Contenance
AB	125	2 711 m ²	AC	290	5 494 m ²
AB	126	4 528 m ²	AC	303	1 960 m ²
AB	127	4 777 m ²	AC	304	2 282 m ²
AC	10	734 m ²	AC	305	403 m ²
AC	11	6 412 m ²	AC	306	2 832 m ²
AC	12	7 382 m ²	AC	307	3 935 m ²
AC	16	137 m ²	AC	308	5 442 m ²
AC	17	4 298 m ²	AC	309	300 m ²
AC	18	4 158 m ²	AC	310	20 m ²
AC	85	40 m ²	AC	311	95 m ²
AC	87	213 m ²			
Contenance totale :					58 153 m²

Le terrain est divisé en deux emprises foncières distinctes, séparées par la rue Mont de Sienna. Trois bâtiments principaux à usage de locaux de production ainsi que des bâtiments annexes dédiés aux locaux sociaux, stockage, etc. constituent un ensemble bâti de 14 988m² environ.

Une analyse de la pollution des sols va être diligentée. Si les analyses révèlent une pollution des sols ne permettant pas le maintien d'une activité industrielle, la collectivité se réserve le droit de renoncer à l'acquisition susmentionnée. D'autre part, dans le cadre de cette acquisition, le groupe MAISONNEUVE en tant qu'exploitant restera responsable de la pollution générée par son activité et des obligations de dépollution éventuelles dans les conditions prévues par le code de l'environnement.

Afin de garantir les intérêts de la collectivité, le projet est toutefois soumis à des conditions d'engagement des différents partenaires et à des conditions financières.

Ces conditions sont les suivantes :

- Un engagement significatif et proportionné des partenaires bancaires dans le cadre du plan de renforcement des fonds propres du groupe MAISONNEUVE,
- Un renforcement des fonds propres par l'entrée au capital d'un fonds d'investissement et de Normandie Participations en co-investissement le cas échéant. Le groupe MAISONNEUVE fournira à *minima* une lettre d'intention du fonds considéré pour garantir la collectivité du respect de cette condition et exposera en annexe la répartition prévisionnelle des capitaux à l'issue de l'opération entre les différents actionnaires du groupe MAISONNEUVE,
- Un engagement de l'Etat portant sur un étalement de la dette fiscale et sociale du groupe,
- Un engagement d'intervention de la Région Normandie *via* son dispositif ARME.

Dans le cas où l'ensemble des conditions portant sur le renforcement des fonds propres ne seraient pas réunies, la collectivité se réserve le droit de ne pas mener l'opération d'acquisition à son terme.

Par ailleurs, le groupe MAISONNEUVE s'engage, en contrepartie de l'acquisition de ses actifs immobiliers, à prendre à bail, dans des conditions normales de marché, lesdits biens, afin d'y poursuivre son activité, sous réserve de l'accord des parties sur le montant du loyer et la durée du contrat notamment. Le bail à conclure aura une durée prévisionnelle de 12 années et le montant du loyer sera compris entre 250 000 euros et 330 000 euros annuels hors taxes et hors charges. Les charges telles que les réparations touchant au bâti (mur de soutènement, toiture, etc.), les travaux de mise aux normes relevant des grosses réparations ou liés à la vétusté des locaux, les honoraires de gestion des loyers ou de l'immeuble, les frais d'assurance de l'immeuble ou encore les impôts liés à la propriété du local (CET) seront réintégrés au calcul du loyer si celles-ci ne peuvent être mises à la charge du locataire.

Le Groupe MAISONNEUVE s'engage également à communiquer régulièrement à la Collectivité, les éléments relatifs à la santé de l'entreprise afin de lui permettre d'apprécier au mieux la situation de son activité et les perspectives de développement à court et moyen termes. Les modalités d'échange ainsi que les règles de confidentialité des informations seront définies par les parties avant la finalisation de l'acquisition.

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre plus large de restructuration de la zone d'activités de la Gare à Cérences répondant ainsi à l'objectif de montée en gamme des zones d'activité du territoire inscrit également dans la stratégie de développement économique.

VU l'article L. 1111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui dispose que les collectivités territoriales acquièrent à l'amiable des biens et des droits, à caractère mobilier ou immobilier. Les acquisitions de biens et droits à caractère immobilier s'opèrent suivant les règles du droit civil ;

VU l'article L. 1311-9 des Collectivités territoriales selon lequel les projets d'opérations immobilières mentionnés à l'article L.1311-10 doivent être précédés, avant toute entente amiable, d'une demande d'avis de l'autorité compétente de l'Etat lorsqu'ils sont poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ;

VU l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes fixant le seuil de consultation à 180 000 euros ;

VU l'article L. 1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques relatif à la passation des actes ;

VU l'article 1593 du Code Civil qui dispose que les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.

VU l'avis du domaine N° 2018-50090V0018 ;

CONSIDERANT que l'actif immobilier du Groupe MAISONNEUVE, sis rue du Mont Sienne et rue de la Gare à Cérences, parcelles cadastrées AB n° 125, 126, 127, AC n° 10, 11, 12, 16, 17, 18, 85, 87, 290, 303 à 311, représentant une surface de 5 ha 81 a 53 ca ;

CONSIDERANT que la Communauté de Communes souhaite acquérir l'actif immobilier précité dans le cadre de l'exercice de sa compétence de développement économique ;

CONSIDERANT la volonté du Groupe MAISONNEUVE de céder à titre onéreux ledit actif immobilier à la Communauté de Communes ;

CONSIDERANT que la Communauté de Communes est tenue de solliciter l'avis de l'autorité compétente de l'État avant toute acquisition amiable ou par adjudication ou par exercice du droit de préemption (hors ZAD) dès lors que la valeur vénale du bien est supérieure ou égale à 180 000 € ;

CONSIDERANT l'avis des Domaines en date du 16 février 2018 ;

Monsieur le Président demande l'avis du Conseil Communautaire, lequel après en avoir délibéré

A LA MAJORITE avec 52 voix Pour, 2 voix Contre (M. Denis FERET, M. Jack LELEGARD) et 6 Abstentions (M. Pierre CHERON, M. Gisèle DESIAGE, M. Daniel GAUTIER, M. Louis LECONTE, M. Pierre LOISEL, M. Alain NAVARRET)

- **APPROUVE** l'acquisition sur la Commune de Cérences del'actif immobilier industriel du Groupe MAISONNEUVE (parcelles cadastrées AB n° 125, 126, 127, AC n° 10, 11, 12, 16, 17, 18, 85, 87, 290, 303 à 311 classées en zone UE), d'une surface totale 5 ha 81 a 53 ca au prix de 3 000 000 €, conforme à l'avis des Domaines ;
- **CONDITIONNE** la réalisation de ladite acquisition au renforcement essentiel des fonds propres du groupe MAISONNEUVE, par l'engagement des partenaires bancaires du groupe, l'entrée d'un fonds d'investissement au capital du groupe en co-investissement éventuel avec Normandie Participations ;
- **APPROUVE** le principe d'une location de l'ensemble de l'actif immobilier acquis au Groupe MAISONNEUVE, pour un montant de loyer annuel compris entre 250 000 € et 330 000 €, sous réserve de l'intégration de certaines charges et taxes ;
- **AUTORISE** le Président ou son représentant à préparer, faire préparer et signer tous les actes et documents y afférent ;
- **DONNE** tous pouvoirs au Président pour l'exécution de la présente délibération.

Délibération 2018-018

CREATION D'UN BUDGET ANNEXE « LOCATIONS ECONOMIQUES » ET DECISION D'ASSUJETISSEMENT A LA TVA

Monsieur le Président rappelle que l'opération d'acquisition et de location de l'actif immobilier industriel Maisonneuve est assimilée à une opération de location à usage professionnel de locaux nus.

Dans ce cadre, l'assujettissement à la TVA est possible sur option conformément au 2° de l'article 260 du code général des impôts. Cette option emporte l'ensemble des obligations qui incombent aux redevables de la taxe, notamment la facturation de la TVA aux locataires et la récupération de la TVA ayant grevé les dépenses constitutives du prix de revient des produits vendus ou services fournis.

S'agissant d'un service assujetti à la TVA, le suivi de cette activité au sein d'un budget annexe est préconisé par la nomenclature M14 afin de faciliter la mise en œuvre des obligations fiscales et la détermination de l'assiette de la TVA.

Sur un plan pratique, ce nouveau budget annexe pourrait regrouper l'ensemble des activités de locations économiques de la communauté (hôtel d'entreprises et ateliers relais notamment) actuellement suivies sur le budget principal.

Monsieur le Président demande l'avis du Conseil Communautaire, lequel après en avoir délibéré

A LA MAJORITE avec 58 voix Pour, 2 Abstentions (M. Denis FERET, M. Pierre CHERON)

- **APPROUVE** la création d'un budget annexe intitulé « locations économiques », suivi sous la nomenclature comptable M14 ;
- **OPTE** pour l'assujettissement à la TVA conformément à l'article 260-2° du code général des impôts ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous documents dans ce dossier et à réaliser les démarches auprès de l'administration fiscale.
- **DONNE** tous pouvoirs au Président pour l'exécution de la présente délibération.

Délibération 2018-019

BUDGET LOCATIONS ECONOMIQUES – VOTE DU BUDGET PRIMITIF 2018

Le projet de budget primitif du budget « locations économiques » pour l'exercice 2018 se présente ainsi par chapitre :

FONCTIONNEMENT									
Dépenses					Recettes				
Chapitre	Article	Fct	Libellé	BP 2018	Chapitre	Article	Fct	Libellé	BP 2018
011	627	90	Frais bancaires (emprunt + crédit relais)	5 000,00	75	752	90	Revenus des immeubles - Loyers	200 000,00
66	66111	01	Remboursement des intérêts de la dette	43 000,00					
66	6618	01	Remboursement intérêts crédits relais TVA	2 000,00					
Sous-total des dépenses réelles				50 000,00	Sous-total des recettes réelles				200 000,00
023	023	01	Virement à la section d'investissement	150 000,00					
Sous-total des dépenses d'ordre				150 000,00	Sous-total des recettes d'ordre				0,00
TOTAL DEPENSES DE FONCTIONNEMENT				200 000,00	TOTAL RECETTES DE FONCTIONNEMENT				200 000,00
INVESTISSEMENT									
Dépenses					Recettes				
Chapitre	Article	Fct	Libellé	BP 2018	Chapitre	Article	Fct	Libellé	BP 2018
16	1641	01	Remboursement du capital des emprunts	90 000,00	16	1641	01	Emprunt en euros	3 090 000,00
16	16441	01	Remboursement crédit relais TVA	650 000,00	16	16441	01	Crédit relais TVA	650 000,00
21	21732	90	Acquisition actif immobilisé + frais acquisition	3 150 000,00					
Sous-total des dépenses réelles				3 890 000,00	Sous-total des recettes réelles				3 740 000,00
					021	021	01	Virement de la section de fonctionnement	150 000,00
Sous-total des dépenses d'ordre				0,00	Sous-total des recettes d'ordre				150 000,00
TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT				3 890 000,00	TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT				3 890 000,00

Il est rappelé que le budget est voté par chapitres en sections de fonctionnement et d'investissement.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L23.12-1 et suivants

Vu la nomenclature budgétaire et comptable M14

Vu le projet de budget

Monsieur le Président demande l'avis du Conseil Communautaire, lequel après en avoir délibéré

A LA MAJORITE avec 59 voix Pour, 1 Abstention (M. Pierre CHERON)

- **APPROUVE** le projet de budget primitif 2018 du budget « locations économiques » ;
- **AUTORISE** le Président, conformément à l'article L2312-2 du code général des collectivités territoriales, à procéder de sa propre autorité et sans autorisation spéciale du conseil communautaire, à des virements entre articles à l'intérieur d'un même chapitre au sein de la section de fonctionnement ;
- **AUTORISE** le Président, conformément à l'article L2312-2 du code général des collectivités territoriales, à procéder de sa propre autorité et sans autorisation spéciale du conseil communautaire, à des virements entre articles à l'intérieur d'un même chapitre ou d'une même opération au sein de la section d'investissement
- **DONNE** tous pouvoirs au Président pour l'exécution de la présente délibération.

Fait à Granville, le 07 mars 2018

Document signé électroniquement

Le Président de la Communauté de communes
Granville Terre et Mer

Jean-Marie SÉVIN