

PROCES VERBAL
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de VEZERE MONEDIERES MILLESOURCES
DU LUNDI 17 DECEMBRE 2018

Membres titulaires	35
Titulaires Présents ou représentés	28
Pouvoirs	5
Nombre de votants	33
Date de convocation	10/12/2018
Certifiée exécutoire le	20/12/2018
Affichée le	20/12/2018
Transmis en préfecture	20/12/2018

Le dix-sept décembre deux mille dix-huit à dix-huit heure, les membres du conseil communautaire se sont réunis à la salle des fêtes de Tarnac, sur la convocation qui leur a été adressée par le Président, Monsieur JENTY Philippe.

Titulaires présents avec vote: BOURNEIL Marie-Rose, CHABRILLANGES Maurice, CHASTAGNAC Martine, CHAUMEIL

Éléonore, COIGNAC Gérard, DEGERY Sylvie, FULMINET Jean-Claude, GERMAIN Guy, GUILLOU Michèle, JAMILLOUX-VERDIER Simone, JENTY Philippe, JOUCHOUX Jean-Luc, LAGEDAMON Jean-Louis, LAURENT André, MADRANGE Christian, MARSALEIX Pierre, NOUAILLE Josette, PETIT Christophe, PLAS Marcel, ROME Hélène, RUAL Bernard, SAGE Alain, SAVIGNAC Sylvie, TAVERT Françoise, TERRACOL Danielle, VIGROUX-SARDENNE Josiane.

Suppléants présents sans vote : BARDELLE Michel ; CAUDY Aimé,

Suppléants présents avec vote : LANGIN René (représentant M. DEGUIN), LETANG Eliane (représentant M. JOFFRE)

Excusés: BESNIER Rémy, CHASSEING Daniel (donne procuration à M. RUAL Bernard), COUTURAS Alain (donne procuration à ROME Hélène), DANTONY Viviane (donne procuration à TAVERT Françoise), LAGARDE Marcelle (donne procuration à MADRANGE Christian), MOULU Josette (donne procuration à CHABRILLANGES Maurice), VERGONJEANNE Gilles

Secrétaire : COIGNAC Gérard

Le procès-verbal du conseil du 13 novembre est adopté à l'unanimité.

En introduction, M. le président remercie M. Chasseing de son intervention au sénat concernant la DGF, qui va mener à une augmentation sensible de notre dotation. (Voir PV du bureau)

Préambule

Visite du travaux sur Tarnac

Les conseillers ont été invités à découvrir le bâtiment de Tarnac abritant une antenne de la médiathèque et le tiers lieu. M. Marsaleix a fait la visite du bâtiment en cours de travaux, déjà bien avancés, et Emilien Gaspard a présenté le projet de fonctionnement du lieu.

Accueil de l'EPF (Etablissement Public Foncier) Nouvelle Aquitaine.

Le Président accueille les représentants de l'EPF (Etablissement Public Foncier) et leur donne la parole pour expliquer leurs partenariats possibles avec les collectivités.

L'EPF peut passer une convention avec la communauté de communes et intervenir ensuite pour chacune des communes membres. Leurs prestations sont gratuites, l'EPF étant financé par une nouvelle taxe (taxe foncière d'équipement) sur les impôts fonciers.

Les trois thématiques majeures de leur prestation :

- la mise à disposition de leur professionnalisme sur les problématiques foncières urbaines (pas de foncier agricole)
- Négocier et acquérir momentanément (maxi 5 ans sauf exception) la propriété d'un bien privé pour la commune : c'est du portage foncier comprenant toutes les charges.

-
- EPF d'Etat**
- Etablissements publics fonciers et d'aménagement**
- Données au 22 novembre 2016 (Actualisation en attente suite réforme des cartes intercommunales au 1er janvier 2017)**
- Office foncier de la collectivité territoriale de Corse**
- Source : DGALN/DHUP/AD3 | Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

Ce ne sont pas des aménageurs, ils accompagnent les élus dans la définition et le portage de leurs projets. Concrètement, les EPF acquièrent pour le compte des collectivités des fonciers bâtis ou non bâtis, pour constituer des emprises suffisantes et cohérentes permettant la réalisation d'opérations immobilières et procédent, dès que cela est possible, à une cession directe à un opérateur (promoteur, bailleurs social).



Contractualisation

L'EPF contractualise et agit en faveur des enjeux de tous les territoires

Communes rurales

Fort taux de vacance, rétention foncière et urbanisme non maîtrisé

Communes périurbaines

Faible structuration urbaine, dents creuses et étalement urbain

Villes centres

Logique de marchés défavorables au produit collectif en ville, fragilisation de l'attractivité économique, tension du marché modérée et bien dégradés

Intervention au niveau des EPCI

Pour une meilleure lisibilité et stratégie des politiques territoriales, en accompagnement aussi des outils d'aménagement (PLH, SCOT, etc.)

Intervention sur les secteurs tendus

Mobiliser du foncier et lutter contre la spéculation

L'intervention foncière

Par le biais systématique d'une convention opérationnelle adoptée par le conseil municipal ou communautaire



Convention cadre avec l'EPCI pour déterminer l'appui de l'EPF à la politique communautaire

Le maire ou le président décide :

1. Des projets
2. Des sites d'intervention
3. Du calendrier
4. De l'opérateur retenu

La convention détermine avec l'accord de la collectivité

- Les périmètres d'intervention (réalisation, veille foncière, étude)
- Le montant maximal de l'engagement financier de l'EPF
- La durée de portage par l'EPF.

Les critères d'interventions :

- Avoir un projet même encore en définition,
- Limiter les extensions urbaines de manière raisonnée,
- Être en cohérence avec la politique des EPCI et les SCOT.

Les possibilités d'intervention de l'EPF de la convention à la cession du foncier



ÉTUDES PRÉALABLES

Étude de gisements fonciers : identifier des gisements fonciers et/ou immobiliers potentiellement intéressants dans le cadre d'opérations en collectivité

Étude pré-opérationnelle visant à définir les conditions techniques et financières de la réalisation d'un projet



ACQUISITION FONCIÈRES

En veille et contrôle du développement urbain ou en acquisitionnactive

Négociation avec les propriétaires directement il peut intervenir par préemption et expropriation



PORTAGE FONCIER

Déconstruction, déasementage et dépollution



CONSULTATION D'OPÉRATEURS

L'EPF peut réaliser une consultation d'opérateurs pour la cession du foncier acquis

L'EPF présente ensuite des cas concrets.

Le Président propose que l'EPF leur fasse parvenir la convention de partenariat afin de la soumettre dans un prochain conseil communautaire, précisant que c'est une convention cadre, chaque maire restant compétent sur sa commune.

Mme Delamour précise que cette démarche pourrait être couplée à une démarche de « bail à réhabilitation » (voir document annexé au présent PV)

Par exemple par convention avec SOLIHA pour la réhabilitation et l'aménagement.

Rappel : SOLIHA est le prestataire retenu dans le cadre de l'OPAH en cours

SDAEP (Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable)

Le CPIE a analysé les offres, et la commission d'appel d'offre (CAO) a retenu « SOCAMA ingénierie SHE ». Les offres sont valables jusqu'au 25 mai 2019 et il est prévu de notifier le marché après avoir la certitude des financements. Ceux à 50% de l'Agence de l'eau Adour Garonne devraient être notifiés fin mars. Le président sollicite M. Petit sur la position du département par rapport à notre attente de 30% de subventions sur les communes liées à l'Agence de l'eau Adour Garonne.

M. Petit explique que les crédits qui pourraient être alloués à ce projet sont tous dans la contractualisation signée dernièrement. Il est fort probable que ces crédits ne seront pas utilisés en totalité, et dans ce cas le Département pourrait les réorienter. Il pense pouvoir atteindre les 30% demandés et cite l'exemple de 2018, où 1 million d'euros ont été réorientés.

Le Président indique que les communes sont amenées à délibérer tout de suite.

M. Petit répond que le département ne pourra pas s'engager avant d'avoir connaissance du taux de réalisation des projets du contrat, soit pas avant octobre 2019, sans parler de 2020 !

M. Jouchoux demande comment inscrire au budget ces dépenses.

Il est préconisé d'inscrire ces dépenses sur 3 ans.

La communauté de communes a prévu de récupérer le FCTVA, ainsi il ne sera demandé aux communes que leur part de reste à charge, subventions et FCTVA déduits.

Le président demande à pouvoir déposer les dossiers de subventions.

129-2018: demande de subventions « étude diagnostique des installations de production et de distribution d'eau potable et établissement d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable »

Vu le projet et le dossier de demande d'aide établi par le CPIE de la Corrèze,

Vu le montant prévisionnel de l'étude sur les communes du bassin Adour Garonne comprenant le coût des prestations d'étude et d'éventuels imprévus, la mise à jour cartographique des réseaux et l'intégration SIG, et enfin les équipements de sectorisation : soit un montant total de 698 818,50 euros HT soit 838 582, 20 euros TTC,

Selon les modalités d'aides de l'Agence de l'eau Adour Garonne, les financements seront sollicités auprès de l'Agence à hauteur de 50 % sur le montant HT de l'étude,

Des financements complémentaires seront sollicités auprès du Département de la Corrèze à hauteur de 30%.

Cet exposé entendu et après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à 33 voix pour, 0 contre et 0 abstention :

- D'approuver le projet tel que défini par le dossier établi par le CPIE de la Corrèze,
- De solliciter les financements de l'Agence de l'eau Adour Garonne et le Département de la Corrèze selon le plan de financement suivant :

Dépenses € HT	recettes € HT		
698 818,50	ag eau Adour Garonne	50%	349 409, 25
	Dép de la Corrèze	30%	209 645, 55
	autofinancement	20%	139 763, 70
total 698 818,50	total	100%	698 818,50

- Autorise le Président à effectuer l'ensemble des démarches nécessaires dont la signature des conventions à intervenir entre le conseil départemental et l'agence de l'eau Adour Garonne.

Motion à l'agence de l'eau

M. Coignac fait part de son mécontentement face à l'agence de l'eau Adour Garonne, qui préconise beaucoup de choses, des études, des prévisions etc... et malgré le fait que Treignac ait suivi au maximum toutes ces préconisations, l'agence de l'eau rajoute toujours des critères obligatoires qui font que Treignac ne peut pas percevoir les subventions escomptées.

M. Marsaleix fait également part de son mécontentement face à l'attitude de l'Agence de l'eau Loire Bretagne avec qui a été signé un contrat (« sources en action ») et ce contrat n'est plus tenu par l'agence, avec des subventions qui changent au derniers moment et des problématiques d'avenants infaisables.

Le président propose de faire une motion articulée sur les problématiques d'interconnexions et les conditions et critères non adaptés au territoire.

Syndicat Puy la Forêt

(Voir PV du bureau)

Le Président de Tulle Agglo souhaite exercer la compétence eau sur la base de quatre syndicats. Un cinquième syndicat souhaite se maintenir en s'agrandissant.

Le syndicat du Rujoux pourrait se maintenir en intégrant le syndicat de Puy la forêt.

Le Président rappelle le principe de la communauté basé sur la solidarité territoriale. Il propose d'attendre le résultat de l'étude pour délibérer.

123-2018: Adhésion de Madranges au Syndicat du Rujoux

Vu le courrier du Préfet adressé au maire de Madranges concernant sa demande d'adhésion au syndicat du Rujoux,

Vu l'avis du bureau communautaire du 7 décembre 2018 sur ce sujet,

Vu l'étude de Schéma Directeur d'Abduction d'Eau Potable en cours (SDAEP)

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide, à 32 voix pour, 1 abstention, 0 contre

- d'attendre les éléments de l'étude en cours sur le SDAEP avant de se prononcer
- de privilégier une réflexion permettant d'envisager sereinement une gouvernance à l'échelle de notre communauté de communes de la gestion de la compétence eau aussi bien dans le domaine quantitatif que qualitatif.

Transfert de la zone d'Activité de Treignac

(Voir PV du bureau)

M. Coignac rappelle la proposition du conseil municipal de céder le lot n°6 de 12 000 m² pour 4€ du m². Ce tarif est toujours le même depuis des années. C'est un lot qui permet d'accueillir plusieurs projets, dont deux sont identifiés à ce jour et prêts à s'installer.

Les réseaux d'eau et d'assainissement seront pris en charge par la commune.

Le paiement de la communauté de communes pourra s'étaler sur deux ans.

M. Jenty précise que le bureau a émis un avis favorable, précisant qu'effectivement il est impossible de prévoir les divisions à effectuer sur la parcelle sans connaître les besoins de futures entreprises.

M. Germain pense qu'une harmonisation des coûts au m² carré devrait être effective dans le cadre de l'intercommunalité.

M Rual pense également que le prix au m² devrait être le même que Chamberet (3€), prix comprenant tous les aménagements effectués par la commune, contrairement à Treignac.

M. Coignac rappelle que toute la zone pourrait être transférée, si on respectait le principe de la loi. Par ailleurs, il répond que la zone peut aussi ne pas être transférée et on n'accueillera plus du tout d'entreprise sur ce territoire.

M. Marsaleix précise qu'il existe trois zones sur la communauté, avec 3 situations différentes (Treignac, Chamberet et Soudaine)

Mme Guillou rappelle que celle de Viam pourrait bientôt être également concernée.

126-2018: Transfert de la zone d'activité de la commune de Treignac

Le président rappelle l'exercice obligatoire de la compétence économique par la communauté de communes. Les zones d'activités étant de fait de compétence communautaire. Ces zones doivent être identifiées et faire l'objet d'un transfert.

Après avoir identifié celle de Treignac et selon les négociations suivies avec la commune, le président propose de prendre de transférer cette zone en pleine propriété pour un montant de 49 896 €

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré à 24 voix pour, 0 contre, 9 abstentions, décide

- D'acter le transfert en pleine propriété d'un lot à vocation économique de la Zone activité « de la Veyrière », implanté sur la parcelle AC 387 d'une surface de 12 474m².



- De valider cette cession pour un montant de 49 896 €
- De préciser qu'aucun emprunt n'est repris suite à ce transfert
- De préciser que la voirie et ses dépendances (parking, réseaux divers ...) restent du domaine public de la commune, la cession portant donc uniquement sur le terrain à aménager.
- De préciser qu'en fonction du futur découpage des lots mis en vente, la commune s'engage à réaliser la desserte et le raccordement en eau et assainissement de chaque lot.
- De préciser que les frais de publication aux hypothèques seront à la charge de la Communauté de Communes
- D'autoriser le président à signer l'acte administratif de vente
- de demander aux conseils municipaux des communes membres de bien vouloir délibérer sur les modalités de transfert de cette zone d'activité,

Modifications statutaires

Mme Coudert explique qu'il convient de préciser l'intérêt communautaire lorsqu'il apparaît dans nos statuts sous peine de voir l'entière compétence transférée à la communauté de communes, dessaisissant par là même les communes de leur compétence.

Deux propositions sont faites :

- De supprimer simplement les compétences concernées non exercées (nécessite confirmation par des délibérations communales).
- De préciser l'intérêt communautaire (ne nécessitent pas de validation par les communes).

124-2018: définition de l'intérêt communautaire

Vu l'échéance du 31 décembre 2018 pour définir l'intérêt communautaire,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide, à 33 voix pour, 0 abstention, 0 contre

- d'inscrire les éléments suivant dans les statuts de la communauté de communes :

A.1.1 : Création, aménagement, entretien, gestion et promotion de ZONES D'ACTIVITE INDUSTRIELLE, COMMERCIALE, TERTIAIRE, ARTISANALE ET TOURISTIQUE. »

« Est considéré comme zone d'activités touristiques: -le site des Bariousses »

A 2.2 : Opérations visant à accueillir et à maintenir, sur le territoire, des ACTIVITES COMMERCIALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

« L'Intérêt communautaire est défini comme suit :

- les activités commerciales situées dans les zones d'activités communautaires »

B.1.1 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel retenu comme d'intérêt communautaire.

L'Intérêt communautaire est défini comme suit :

« Sans préjudice des actions menées par le PNR, les espaces identifiés par la communauté de communes comme nécessaires à la préservation de la ressource en eau sur les bassins versants d'alimentation des captages d'eau potable. »

125-2018: modification des statuts

Vu l'échéance du 31 décembre 2018 pour définir l'intérêt communautaire,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide, à 33 voix pour, 0 abstention, 0 contre

- de supprimer les compétences suivantes :

B.1.2 : Élaboration et mise en œuvre d'actions de développement durable d'intérêt communautaire.

et

B.4.2 : Les équipements sportifs d'intérêt communautaire.

La communauté de communes a pour compétence la construction, l'aménagement et la gestion d'équipements liés au développement des sports nature présentant un caractère structurant à l'échelle du territoire et déclarés d'intérêt communautaire.

- de demander aux communes de bien vouloir délibérer sur ces modifications de statuts.

Aides économiques aux porteurs de projet de développement économique

M. Coignac présente la demande de M. Farges pour son projet de construction d'un bâtiment de transformation et de fabrication de savons au lait d'ânesse sur la commune de Grandsaigne.

La fiche de synthèse est présentée et complète avec un avis favorable du LEADER.

130-2018: attribution d'une aide économique

- vu la convention économique validée par délibération 19-2018
- vu la délibération 92-2018
- Vu la délibération 102-2018
- vu la demande de la SARL ERALIA et l'instruction complète de son dossier,
- vu l'avis favorable pour les financements LEADER
- selon les éléments de la fiche de synthèse

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide à 33 voix pour, 0 contre, 0 abstention :

- d'attribuer une aide de 16% de la dépense HT de 28 295.77 soit un montant de 4 527.32 € à la SARL ERALIA
- de conditionner l'aide selon le critère suivant : l'approvisionnement en lait d'ânesse se fera obligatoirement auprès d'un producteur situé sur le territoire de la communauté de communes (comme indiqué dans le projet).
- autorise le Président à signer tous documents permettant la mise en œuvre de cette décision.

Projet éolien du Peuch Géant

Le Président demande aux communes concernées de se prononcer

Il rappelle que l'ensemble des contributions à l'enquête publique (qui se termine le 11 janvier 2019) sont lisibles en ligne ;

Pour info les retombées financières prévues par le porteur de projet:

- 15 000 euros pour la commune de Veix
- 65 000 pour la CCV2M
- 50 000 pour le Conseil Départemental.

(Voir PV du bureau)

Mme Dégéry rappelle que son conseil craint une perte de qualité Paysagère du site des Monédières: du Suc au May, du Puy de la Monédière...

Le développement qui a été réalisé sur ces sites est propre à la qualité paysagère, ce qui a toujours attiré sportifs, touristes et habitants.

La valeur paysagère des Monédières c'est aussi la valeur culturelle, touristique et des sports nature (Accordéon, bol d'or, randonnée, vtt, vol libre, vélo, Trail, voie de rocamadour..) et c'est donc la valeur économique dont le territoire a besoin.

Le développement maîtrisé des sites de vol libre depuis le plan de développement de 2002 initié par jeunesse et sport de l'état a nécessité des investissements conséquents des pouvoirs public, aussi il faut préserver ces sites pour la pratique, leur développement, pour l'avenir .

Les éoliennes sont déconseillées à proximité des sites de vol libre parce qu'elles peuvent représenter un obstacle dans certaines circonstances de pratique.

L'étude paysagère sur les Monédières conduite en 2018 par le PNR a démontré l'attachement des habitants des Monédières à un site unique et préservé et a mis en évidence la réalité d'un grand paysage de France. Les Monédières ce sont la notoriété d'un territoire que beaucoup se sont approprié. Ce site des Monédières est remarquable et voué à être classé.

Le conseil est conscient qu'il faut s'engager vers une alternative pour des énergies renouvelables mais propose un développement maîtrisé de l'éolien.

Concernant ce Projet de 6 éoliennes au Peuch Géant (5 sur Veix), on notera une absence d'étude d'impact de rentabilité dans l'étude globale produite par Engie.

Une réflexion globale s'impose et nous devons bien peser les enjeux de territoire.

Le conseil municipal de Veix est donc défavorable.

M. Laurent a pris connaissance du dossier technique et de l'étude d'impact sur l'environnement et la santé et autres documents technique.

- Considérant l'urgence écologique et climatique réaffirmé par les experts internationaux, et de nombreux gouvernements de la planète et notamment le gouvernement français

- Considérant que le présent projet s'inscrit dans la démarche de produire une énergie alternative et renouvelable,

- Considérant l'avis émis par la mission régionale d'autorité environnementale sur ledit projet éolien,

- Considérant la volonté du maître d'ouvrage de minimiser les impacts pendant la construction et la phase d'exploitation du parc éolien,

- Considérant les mesures d'accompagnement et de compensation apportées par le maître d'ouvrage tout au long de l'exploitation du parc, considérant les retombées économiques certaines, tant pour les propriétaires de terrains que pour les collectivités et les établissements publics concernés et les entreprises locales retenues pour la réalisation du chantier

M. Laurent déclare

- que l'implantation des éoliennes sur les croupes nord-ouest / sud est du Peuch Géant n'altère nullement les paysages et s'insèrent en respectant les courbes de niveau, au milieu des sapinières plantées dans les années 50-60.

- que l'installation d'éoliennes, objets modernes et esthétiques, révèle la beauté d'un site, comme le déclare les opposants au projet du Peuch Géant !

Que le site de vol libre de la Monédière n'est nullement impacté par ce projet, selon les déclarations de l'initiateur de ce sport nature corrézien.

Que les mesures d'accompagnement envisagées par le maître d'ouvrage et les retombées économiques du projet permettront de démultiplier l'offre touristique du secteur en finançant l'entretien des chemins, de plus en plus fréquentés, en valorisant le petit patrimoine vernaculaire, en aménageant les sites antiques existants à proximité, notamment sur les deux communes concernées, et en proposant également des hébergements touristiques adaptés.

Enfin les moyens financiers espérés, contrairement aux assertions des détracteurs du projet éolien du Peuch Géant, seront une véritable opportunité pour rouvrir ces paysages fermés à la faveur du déboisement, et acquérir les sols au profit du pastoralisme et de l'agriculture familiale locale.

Les paysages des Monédières retrouveraient ainsi leur véritable intérêt emblématique, étant aujourd'hui défigurés par les plantations de sapins.

Le conseil municipal de Pradines émet un avis favorable au projet éolien du Peuch géant.

M. Marsaleix expose l'avis de la commission tourisme : La commission tourisme-sports de pleine nature réunie le 14 décembre 2018 a pris connaissance de l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'implantation de six éoliennes sur le Massif des Monédières. La commission, sans entrer dans un débat pour ou contre ce type d'énergie, est amenée au regard de la localisation de ce projet et en prenant acte que d'autres dossiers sont à l'étude sur le territoire de la communauté de communes, à faire les constatations suivantes :

Le Schéma Régional Eolien du Limousin adopté le 25 février 2013, qui hiérarchise les contraintes d'installation en quatre niveaux, montre que les lieux d'implantation choisis sont dans une zone défavorable à l'implantation d'éoliennes. La charte 2018-2023 du Parc Naturel Régional Millevaches en Limousin, comme celle de 2004, classe le Massif des Monédières comme Site d'intérêt paysagers (SIP) et comme Site d'intérêt Ecologique et paysager (SIEP).

La préservation du massif des Monédières et sa valorisation touristique sont des éléments phare du développement touristique de la Communauté de communes et de son projet de territoire qui valorise ses espaces de nature protégée. Le « Livre Blanc » du territoire à l'initiative du Sivom du Pays des Monédières en 2005 portait déjà ces orientations. L'étude paysagère pour l'aménagement et la valorisation du site emblématique des Monédières qui vient d'être réalisée avec les habitants par le PNR au printemps 2018 confirme la valeur remarquable de ce site.

La commission, constatant que l'attrait de ce site auprès de visiteurs toujours plus nombreux et les retombées économiques qui en découlent pour le territoire seraient fragilisés et leur développement mis en péril, constatant que l'impact paysager de ce projet est de nature à nuire au développement touristique de ce site emblématique de la Corrèze, émet un avis défavorable et charge le Président de la commission de transmettre cet avis à Monsieur le Préfet.

M. Deguin signale que le conseil municipal de Madranges a voté contre.

M. Jenty propose que la communauté de communes délibère le 22 janvier à bulletin secret.

Fiscalité

Extrait du PV du bureau :

Le Président propose que la Communauté de Communes engage un prestataire pour mettre à jour les bases fiscales selon les priorités suivantes :

- mise à jour des locaux non répertoriés,
- biens sans maître ou sans propriétaire identifié
- les habitations dont la valeur locative est restée figée depuis les années 1970 avec des absences de déclaratifs manifestes c'est-à-dire des habitations dont la valeur locative montre de fortes incohérences.

Ce travail a pour double objectif une meilleure équité fiscale et une actualisation des bases dans l'optique d'optimiser la compensation de l'état en 2020 liée à la disparition de la taxe d'habitation. (Cette compensation étant calculée sur les bases actualisées multipliées par le taux 2017).

Cette prestation d'un cout de 1 692,00 € HT soit 2030.40 € TTC prise en charge par V2M, consiste à remettre un dossier par commune, afin que chaque CCID (Commission Communale des Impôts Directs) puisse se saisir et donner suite ou non à chaque cas particulier exposé. Tous ces cas seront ensuite signalés aux services de la DGFIP. Il est proposé que la Communauté de Communes serve d'intermédiaire afin de simplifier la tâche de la DGFIP et avoir un partenariat efficace avec eux grâce à un intermédiaire unique.

Plusieurs élus approuvent ce travail, évoquant une meilleure équité fiscale et parfois un agacement face aux tricheurs.

M. MARSALÉIX trouve qu'il est anormal de payer cette prestation qui est du ressort des services fiscaux.

Le bureau a ensuite délibéré favorablement.

Questions diverses

Agenda :

- 7 janvier 2019 à 17h : commission d'ouverture des plis (atelier relais et fouilles de Soudaine)
- 18 janvier 2019 : bureau à 18h00
- 22 janvier 2019 à 19h00 : conseil communautaire.

Le Président remercie les membres.

La séance est levée vers 22h00

Le Président

Le secrétaire

Fiche 1

LE BAIL À RÉHABILITATION

Qu'est-ce que c'est ?



Le bail à réhabilitation est un acte authentique utilisé par **SOLIHA Bâtitisseur de Logements d'Insertion** Nouvelle-Aquitaine dans l'optique de réhabiliter des biens immobiliers sans que le propriétaire n'en supporte les coûts. Avec pour ambition de développer des logements à loyers maîtrisés, de lutter contre la vacance et de résorber l'habitat dégradé, **SOLIHA BLI** Nouvelle-Aquitaine offre la possibilité aux propriétaires privés ou publics de mobiliser ce dispositif.

VOS BESOINS

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier qui se dégrade ?

- Vous souhaitez conserver ce patrimoine
- Vous souhaitez le valoriser mais ne pouvez pas prendre en charge les travaux ?

LA DURÉE



(variable en fonction de plusieurs critères) :

- Le montant de l'investissement
- Les surfaces des logements
- Les niveaux de loyers
- Les subventions mobilisables

Dans la pratique la durée est comprise entre 20 et 45 ans

LES AVANTAGES



- Un investissement financier limité de la part du propriétaire
- Toutes les charges inhérentes au bien sont assumées par SOLIHA BLI Nouvelle-Aquitaine
- Résorption de l'habitat dégradé
 - > Lutte contre la vacance
- Développement de logements à loyers conventionnés

LE BAIL À RÉHABILITATION EN 4 ÉTAPES :

Transfert du titre de propriété :



Pendant la durée du bail, le preneur assume l'ensemble des charges liées à la propriété du bien (dont les taxes foncières).

Réalisation des travaux de réhabilitation :



SOLIHA BLI prend en charge les travaux de réhabilitation le rendant économe en énergie et conforme aux normes en vigueur.

Location du logement pendant la durée du bail :



À l'issue des travaux, SOLIHA BLI Nouvelle-Aquitaine loue le bien à des personnes aux ressources modestes et correspondant au conventionnement du logement.

Rétablissement du statut de propriétaire :



À l'issue du bail, le propriétaire a le choix entre reprendre à son compte les baux de locations en cours ou demander au preneur de rendre les logements libre de toute occupation.

SOLIHA BÂTISSEUR DE LOGEMENTS D'INSERTION Nouvelle-Aquitaine

SOLIHA Bâtisseur de Logements d'Insertion Nouvelle-Aquitaine (BLI), est une société anonyme coopérative à but non lucratif productrice de logements. Partie prenante du Mouvement SOLIHA, premier acteur associatif de l'amélioration de l'habitat en France, notre structure accompagne les acteurs du territoire dans leurs projets de réhabilitation ou de construction de logements d'insertion.

NOTRE VALEUR ajoutée



- Une valorisation du patrimoine architectural local
- Des solutions innovantes au service des territoires et des hommes
- Des opérations immobilières de petite taille
- Des logements énergétiquement performants
- Des projets qui mobilisent l'Etat et les collectivités territoriales autour de sujets porteurs de sens (habitat inclusif, habitat participatif, logement d'abord...)

UN ACCOMPAGNEMENT personnalisé en 6 étapes



- 1) Vérification de la faisabilité technique** de l'opération
- 2) Réalisation d'un montage juridique et financier** (Acquisition ou Bail Emphytéotique par exemple)
- 3) Réalisation de travaux** (soumis à la règle des marchés publics).
- 4) Suivi des travaux :**
- réalisation du projet exécution de l'opération
- 5) Livraison du chantier :**
- réception
- 6) Mise en location :**
- soit par une association accompagnant des publics spécifiques
- soit par un gestionnaire immobilier social

NOS PARTENAIRES

Des partenariats fiables qui permettent la mobilisation de financements : Caisse des dépôts et consignations / Fondation Abbé Pierre / Ligue Nationale contre le taudis / Fondation de France

➤ **Structure agréée par la maîtrise d'ouvrage d'insertion depuis 2010**

