



Conseillers en exercice	45
Présents	36
Nombre de pouvoirs	7
Votants	43



## DELIBERATION du CONSEIL de la Communauté

N° 2022 – 122

### CESSION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER A FAUX LA MONTAGNE

Séance du 26 octobre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-six octobre à 19h00, les membres composant le Conseil de la Communauté de communes Creuse Grand Sud se sont réunis à la salle des conférences La Passerelle à Aubusson, au nombre de 36, sous la présidence de Valérie Bertin, Présidente, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement et par écrit le 20 octobre 2022. Marina BONIFAS a été désignée secrétaire de séance.

#### ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs

BRUNET Guy ; MOINE Michel ; HAGENBACH Nadine ; DUCOURTIOUX Stéphane ; COLLET-DUFAYS Céline ; ROUGIER Bernard ; LEGER Jean-Luc ; MALHOMME Elodie ; DEBAENST Catherine ; DURAND Serge ; TERNAT Didier ; DETOLLE Alain ; ROULET Alain ; FOURNET Marie-Hélène ; ESTERELLAS Philippe ; COLLIN Philippe ; SIMONS Benjamin (départ à 19H20) ; BONIFAS Marina ; RAVET Nadine ; LETELLIER Thierry (départ à 19H24) ; BŒUF Jacques ; LHERITIER Laurent ; MERIGOT Pascal ; BILLEGA Nicole ; CHEVREUX Laurence ; LEGROS Gilles ; ARNAUD Christian ; PINLON Evelyne ; JOSLIN Jean-Louis ; FOUGERON Roger ; AUMEUNIER Gérard ; PRIOURET Denis ; SAINTRAPT Alex ; MIOMANDRE Didier ; BIALOUX Claude et BERTIN Valérie

#### ETAIENT EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : Mesdames et Messieurs

BOUQUET Benjamin à HAGENBACH Nadine ; HAYEZ Marie-Françoise à MOINE Michel ; DUGAUD Isabelle à ROUGIER Bernard ; BAUCULAT Annick à DUCOURTIOUX Stéphane ; NICOUX Renée à FOURNET Marie-Hélène ; LABARRE Jacqueline à ROULET Alain ; TOURNIER Jacques à BERTIN Valérie

ETAIENT ABSENTS EXCUSES : ROGER Thierry ; LABOURIER Dominique

**B SIMONS et T LETELLIER ont quitté la séance après lecture d'un discours et n'ont pas pris part au vote**

C BIALOUX lit le rapport

#### Rappel du contexte

Par délibération n°2021-132 du Conseil communautaire du 1<sup>er</sup> décembre 2021, la Communauté de communes Creuse Grand Sud validait la convention opérationnelle signée entre la Commune de Faux-la-Montagne, l'EPCI et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine afin de conduire des actions foncières pour le développement économique du centre-bourg de la commune.

Plus spécifiquement, il s'agissait de formaliser l'intervention de l'EPF Nouvelle Aquitaine pour l'acquisition et le portage foncier d'une propriété composée de deux bâtisses cadastrées AB n°112 et n°113, situées en cœur de bourg, appartenant actuellement à la Communauté de communes. Cette propriété est occupée au RDC par l'épicerie-boulangerie (bail commercial). Les premier et deuxième étages sont actuellement vides et nécessitent de nombreux travaux de réhabilitation pour retrouver un usage privatif notamment en logement.

Or la Commune de Faux-la-Montagne souhaiterait développer des bureaux et/ou espace tiers-lieu pour accueillir de nouvelles activités économiques/sociales ou encore proposer des logements locatifs, offre manquante sur la commune. La rénovation de ce bâtiment est donc une opportunité pour le développement de son territoire et la réponse aux besoins identifiés. Or les travaux de réhabilitation des deux étages toucheront la partie structurelle de tout l'immeuble et notamment la toiture. La Communauté de communes si elle restait propriétaire du commerce devrait donc participer aux frais, ce qui en l'état de sa situation financière, n'est pas envisageable.

Un portage par l'EPF permet ainsi à la Commune d'avoir un temps pour construire le programme de travaux et de rechercher des financements pour l'aménagement de ce bien.

Afin de permettre à la Commune d'entreprendre des travaux de réhabilitation de cette propriété, l'acquisition par l'EPF sera réalisée en démembrement de propriété. A ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA cède le foncier à la fin de la durée de portage à la Commune de Faux la Montagne.

La Commune de Faux-la-Montagne par délibération n°2021/62 a validé le fait de faire une offre d'achat de 45 000 € pour l'achat de l'ensemble immobilier à l'EPCI et par délibération n°2021/63 de valider la convention tripartite pour notamment que l'EPF achète le bien pour son compte dans l'attente d'une rétrocession.

### **Présentation de la demande**

Il s'agit aujourd'hui de définir les modalités de cession de l'ensemble immobilier cadastrés AB n°112 et n°113, situées à Le bourg à Faux-la-Montagne, à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine.

L'immeuble à usage mixte (commerce de boulangerie-épicerie et appartements à l'étage) d'une superficie totale de 140 m<sup>2</sup> au RDC et 128 m<sup>2</sup> à l'étage est composée :

- Parcelle AB 112 (77 m<sup>2</sup>) supportant un ensemble immobilier comprenant un local professionnel de 70m<sup>2</sup> et un appartement de 128m<sup>2</sup>
- Parcelles AB 113 (46 m<sup>2</sup>) supportant un local divers professionnel d'une superficie de 70m<sup>2</sup>

Rappelons que cet ensemble immobilier a été acquis en 2004 par la Communauté de communes du Plateau de Gentioux auprès de propriétaires privés, afin de maintenir l'activité commerciale établie au rez-de-chaussée, pour un montant de 125 300 € nets.

Les locaux professionnels à usage de magasin et de réserves d'une surface de 70 m<sup>2</sup>, dans les immeubles AB 112 et AB 113, communiquant entre eux au rez-de-chaussée, sont composés comme suit :

- Pour l'immeuble AB 112 : en rez-de-chaussée d'un local à usage d'épicerie, devanture en aluminium, un couloir, une remise
- Pour l'immeuble AB 113 : en rez-de-chaussée d'un local à usage de boucherie, devanture en aluminium, laboratoire et réserve à l'arrière.

Ils font l'objet d'un bail commercial consenti depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2012, à la SARL Morel, pour une durée de neuf années consécutives, reconduit tacitement sans dénonciation des deux parties. Le loyer actuel est de 503,07 € HT.

A noter que la Commune va bénéficier de l'usufruit du bien c'est donc elle qui deviendra le bailleur pour la location commerciale. A ce titre, la Commune prévoit bien de continuer le bail avec les gérants de l'épicerie et cela dans les mêmes conditions. Elle a bien noté que le bail sera soumis à TVA.

### Éléments d'appréciation

Cette cession apparaît d'autant plus opportune que le faisceau d'indices actuel amène à reconsidérer l'intervention communautaire.

En effet, considérant que :

- le locataire actuel, propriétaire du fonds, est établi depuis plus de 10 ans et va rester exercer dans le bien en question (reprise du bail commercial),
- ce même locataire a ouvert une épicerie-boulangerie à 7km de Faux la Montagne, ouverte partiellement,
- l'offre d'épicerie et de boulangerie ainsi que de marchés de producteurs locaux s'est développée sur les communes entourant Faux-la-Montagne depuis l'achat en 2004

Il n'y a manifestement plus de carence de l'initiative privée sur les activités commerciales profitant de l'offre immobilière portée par la Communauté de communes sur ce bien.

Ainsi, l'EPCI n'agit plus dans le cadre du dernier commerce à conserver du fait d'une carence de l'initiative privée, laquelle fondait son intervention sur ce commerce.

### Éléments financiers

Précisons qu'il n'y a pas d'emprunt en cours, ni de plan d'amortissement sur ce bien.

Par courrier du 17/10/2022, l'EPF Nouvelle Aquitaine et la Mairie de Faux-la-Montagne proposent à la Communauté de communes une acquisition du bien à 45 000 €.

Tous les frais d'acquisition seront à la charge de l'EPF NA, à l'exception des éventuels frais de mainlevée hypothécaire qui resteraient à la charge du vendeur.

Cette acquisition sera faite en démembrement de propriété. L'EPFNA se portera acquéreur pour la nue-propriété pour un montant de 40 500 € et la commune de Faux-la-Montagne pour l'usufruit pour un montant de 4 500 €.

L'avis du Domaine en date du 20/02/2021 établit une valeur vénale estimée à 50 000 € (durée de validité de 18 mois, prolongé jusqu'au 30 juin 2023 par courrier du 12/09/2022).

La Commune justifie sa proposition de prix par l'importance des travaux à engager estimés à 280 000 € : en effet, outre l'aménagement intérieur des étages, la Commune prévoit la réfection de la charpente et de la toiture avec isolation pour diminuer les coûts de fonctionnement et de chauffage.

Suite à une demande de rescrit fiscal, la DDFIP de la Creuse a confirmé par courrier du 04/10/22 que la vente de cet immeuble, ensemble immobilier de plus de cinq ans, est une opération exonérée de TVA.

Toutefois la Communauté de communes exerçant une opération comme un assujetti agissant en tant que tel peut opter pour la taxation à la TVA de ladite cession (option expresse dans l'acte, régime dérogatoire de la TVA sur marge).

Le montant de l'immeuble concerné valorisé à l'actif de la Communauté est de 214 971,14 €. La différence entre le prix d'acquisition de l'immeuble en 2004 et la valeur de sa valorisation dans l'actif de la collectivité provient principalement de travaux ayant été réalisés après l'achat en 2004.

En conséquence, le prix de vente envisagé étant de 45 000 € net vendeur, il est proposé de ne pas opter pour l'assujettissement à la TVA, l'acquisition initiale ayant été elle-même exclue du champ de la TVA (immeuble achevé depuis plus de 5 ans) et aucune marge n'ayant été faite entre l'acquisition et la cession

La recette est inscrite au budget primitif 2022 au chapitre 024 Cession des immobilisations pour un montant de 45 000 €.

Le Conseil communautaire, après avoir délibéré :

- CONSTATE qu'il n'y a plus carence de l'initiative privée sur l'épicerie-boulangerie de Faux-la-Montagne, ce qui était au fondement de son intervention sur ce bien, la cession dudit bien apparaît d'autant plus opportune,
- PASSE OUTRE l'avis des Domaines établi à hauteur de 50 000 €, l'achat se faisant par des structures publiques et des travaux conséquents étant nécessaires,
- PROCEDE A LA CESSION de l'ensemble immobilier cadastrés AB n°112 et n°113, situées à Le bourg à Faux-la-Montagne, en démembrement de propriété, à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, en nue-propriété pour un montant de 40 500 € et à la Commune de Faux-la-Montagne pour l'usufruit pour un montant de 4 500 €,
- N'OPTTE pour la taxation à la TVA sur marge pour cette vente,
- AUTORISE Madame la Présidente à signer tout acte permettant l'exécution de cette opération

A DETOLLE ne prend pas part au vote

CONTRE : 0

POUR : 40

ABSTENTION : 0

Adopté à l'unanimité des votants

Ainsi fait et délibéré le 26 octobre 2022 et ont signé les membres présents après lecture faite.

AMPLIATION TRANSMISE au représentant de l'État le

PUBLIEE le

Valérie BERTIN,  
Présidente

