

Flers Agglo			
Communauté d'agglomération			
Date	Délibération	Nature	Folio n°
15.12.2022	2022-708	3.6	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT			

SEANCE N° 14 DU 15 DÉCEMBRE 2022

60 questions, numérotées 2022-699 à 2022-758

DELIBERATION

MANUVIT CREDIT-BAIL AVENANT LA FERTE MACE

A la date indiquée ci-dessus, le Conseil Communautaire, convoqué dans les délais légaux, s'est réuni à la Salle Culturelle de la Varenne - Rue Jean Dumas - 61440 Messei, sous la présidence de Yves GOASDOUE, Président de Flers Agglo.

Outre le Président, étaient invités Mesdames et Messieurs :

Vice-Présidents : Michel DUMAINE (Messei), Vincent BEAUMONT (La Ferrière aux Etangs), Omar AYAD (Flers), Stéphan GRAVELAT (Les Monts d'Andaine), François BAILLE (Athis Val de Rouvre), Jacques FORTIS (Briouze), Anne GOUELIBO (La Lande Patry), Béatrice GUYOT (Landisacq), Laurent JUMELINE (Flers), Jérémy PREVOST (Flers), Gilles RABACHE (Caligny), Thierry RAUX (Saint Philbert sur Orne), Stéphane TERRIER (Saint Georges des Groseillers) et Sylvie THIEULENT (La Selle la Forge)

Conseillers titulaires : Annette HAMMELIN (Athis Val de Rouvre), Daniel BIGEON (Dompiere), Chantal CORVEE (Saint Georges des Groseillers), Alain LANGE, François BAILLE, Eliane DENIAUX et Kevin LEGEAY (Athis Val de Rouvre), Sylvain BOULANT (Aubusson), Jean-Louis PELLERIN (Barvou), Alexandra TERTRE (La Bazoque), Jean-Marie GAUDIN (Bellou en Houlme), Didier VIECELI (Berjou), Véronique NOEL (Briouze), Xavier DE SAINT POL (Cahan), Hervé BORDERIE (Cersy Belle Etoile), Agnès MORICE (La Chapelle au Moine), Jean-Claude DORSY (La Chapelle Biche), Didier LANGLIN (Le Châtellier), Jacky LECOQ (La Coulonche), Gérard PIERRE (Durcet), Claude GASNIER (Echalou), Michel LEROYER, Sylvie ERRARD, Olivier BREUIL, Véronique CLEMENTE DA CONCEICAO, Guy MIDY, Christine GERVAIS et José COLLADO (La Ferrière Macé), Gaëlle PIOLINE, Lori HELLOCO, Sophie RENAUDIN, Subay SAHIN, Angela PRESSE, Dominique ARMAND, Leïla HARDY, Thierry AUBIN, Annick ROBIN-MOITRY, Yvette LERICHOMME, Bruno ASSELOT, Jean-François BRISSET, Târn NGUYEN, Sylvie DUFOUR et Emmanuelle BERGOT (Flers), Bruno AUVRAY (Le Grai), Michel LAMY (La Lande Patry), Didier DELAPORTE (La Lande Saint Siméon), Gérard BERNET (Landigou), Bernard MENGINE (Lonlay le Tesson), Jean-Marie DELANGE (Le Méné de Briouze), Jacky ALLEAU (Méné Hubert sur Orne), Régine POTTIER (Messei), Alain DELAUNAY (Montilly sur Noireau), Marilynne CORREYEUR (Les Monts d'Andaine), Jean-Luc LEPORTIER (Pointel), Jean-Claude GUILLEMIN (Saint André de Messei), Jean-Luc CHAMPIN (Saint Clair de Halouze), Frédéric LECHERVALIER et Chloé EUSTACHE (Saint Georges des Groseillers), Jean-Marie POTHE (Saint Paul), Michèle GUICHETEAU (Saint Pierre du Regard), Emmanuel LE SECQ (Sainte Honorine la Chardonne), Marc SIMON (Saint Opportune) et Charlie LETETREL (Saires la Verrerie).

Conseillers suppléants : Bruno BOISSAIS (Aubusson), Didier MICHEL (Barvou), Sandrine DESTAIS (La Bazoque), Jacqueline ONFRAY (Bellou en Houlme), Bénédicte BON (Berjou), Isabelle BLAIS (Cahan), Laurence COTARD (Caligny), Sébastien AMOROS (Cersy Belle Etoile), Jean-Jacques ALEXANDRE (La Chapelle au Moine), Marie-Christine LEDEUX (La Chapelle Biche), Thérèse SOUTIF (Le Châtellier), Stanislas BISSON (La Coulonche), Alain LESSELLIER (Dompiere), Jean-Pierre GOSSELIN (Durcet), Bruno LANDEMORE (Echalou), Laurence LALES (La Ferrière aux Etangs), Jean-François COUPRIT (Le Grai), Serge PARIS (La Lande Saint Siméon), Nathalie LIEFOOGHE (Landigou), Agathe PRIEUR (Landisacq), Patrice BIDAULT (Lonlay le Tesson), Gérard THOMAS (Le Méné de Briouze), Gilbert GUERIN (Méné Hubert sur Orne), Antoine GERARD (Montilly sur Noireau), Thibault GALLOT (Pointel), Dominique VEGEE (Saint André de Messei), Nathalie GUITTON (Saint Clair de Halouze), Stéphane JENVRIN (Saint Paul), Margaret BRAULT (Saint Philbert sur Orne), Sylvain VOISIN (Saint Pierre du Regard), Catherine LECHERPY (Sainte Honorine la Chardonne), Arnaud LEMANCEL (Sainte Opportune), Marc DENIS (Saires la Verrerie), Claude LEBEURRIER (La Selle la Forge).

Titulaire absent	Suppléant présent	Questions
Alexandra TERTRE	Sandrine DESTAIS	Ensemble de la séance

Tous présents, à l'exception de :

Procurations :

Mandant	Mandataire	Questions
Hervé BORDERIE	Gilles RABACHE	Ensemble de la séance
Chloé EUSTACHE	Stéphane TERRIER	
Jean-Luc CHAMPIN	Jean-Claude DORSY	
Yvette LERICHOMME	Bruno ASSELOT	
Jérémy PREVOST	Laurent JUMELINE	
Jacky ALLEAU	Annette HAMMELIN	

Excusés : Eliane DENIAUX, Agnès MORICE, Thierry AUBIN (ensemble de la séance) ; José COLLADO (2022-744 à la fin)

Absents : Kevin LEGEAY, Jacky LECOQ, Gérard PIERRE, Olivier BREUIL, Véronique CLEMENTE DA CONCEICAO, Guy MIDY, Christine GERVAIS, Târn NGUYEN, Sylvie DUFOUR, Emmanuelle BERGOT, Charlie LETETREL (ensemble de la séance) ; Lori HELLOCO (2022-699 à 2022-713)

Question	Présents	Votants
2022-699 à 2022-713	56	62
2022-714 à 2022-734	57	63
2022-735	57	61
2022-736 à 2022-743	57	63
2022-744 à la fin	56	62

EFFECTIF	
En exercice	: 77
Quorum	: 39

Convocation effectuée le :	Séance ouverte à :	Secrétaire de séance :	Clôture effectuée à :	Liste des délibérations affichée le :	Date de mise en ligne sur le site internet
09.12.2022	19 H 35	Véronique NOEL	22 H 00	16.12.2022	20 DEC. 2022

R A P P O R T

Présenté par
Jacques FORTIS
Vice-Président

Flers Agglo		N°	Date	Question	
ENSEMBLE 2 Commission Economie		12	29.11.2022	1	
CONSEIL	Séance	14	15.12.2022	N° d'ordre	N° délibération
				10	2022-708

OBJET	MANUVIT – CREDIT-BAIL – AVENANT – LA FERTE MACE
-------	---

YZ/SG/EA

Chers Collègues,

Suite à l'extension du territoire de Flers Agglo au 1^{er} janvier 2017, un certain nombre de bâtiments immobiliers propriété des Communautés de Communes dissoutes ont été :

- Transférées aux communes où étaient implantés lesdits bâtiments au 31 décembre 2016,
- Puis mis à disposition dans tous les droits et obligations du propriétaire, conformément à la loi, à Flers Agglo au 1^{er} janvier 2017, la commune d'implantation restant propriétaire du bien,
- En contrepartie de la mise à disposition à Flers Agglo des recettes de loyers et charges, Flers Agglo prend en charge la dette contractée pour financer l'acquisition ou la construction par la Communauté de Communes à l'origine,
- Il en résulte que le risque, avéré ou non, est porté par Flers Agglo.

Le rapport de la CLECT (page 20 du dit rapport), validé par notre conseil et l'ensemble de nos conseils municipaux, a acté le principe suivant :

« Par ailleurs, il convient d'arrêter un principe en cas de cession d'un bien économique. Il est proposé de retenir la méthode suivante :

Lors d'une cession, la commune-siège cèdera le bien à FA à l'euro symbolique. FA se chargera de réaliser la vente et encaissera le produit de la vente. En parallèle, FA gardera à sa charge l'éventuel prêt restant à courir. »

Ce principe a été mis en œuvre pour la cession à 7 occasions :

- délibération 2009-275 : cession STIPA (Flers)
- délibération 2018-453 : cession POIRIER (Athis)
- délibération 2019-821 : cessions ACM et Boucherie (Monts d'Andaine)
- délibération 2019-897 : cession TEBAFINANCE (Athis)
- délibération 2019-955 : cession SCF (La Ferté Macé)
- délibération 2020-1029 : cession SILVACREATIONS (Monts d'Andaine)
- délibération 2021-342 : cession LACROIX (La Ferté Macé)

Les conditions juridiques de ces opérations ont été rappelées dans les 4 dernières délibérations qui ont toutes été votées à l'unanimité.

Flers Agglo Communauté d'agglomération	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	15.12.2022	2022-708	3.6	
	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT			

Les éléments factuels

Depuis 2015, la société MANUVIT, entreprise spécialisée dans la conception et la fabrication de solutions de manutention ergonomiques, loue des locaux d'une superficie de 3.943 m², sis 14 Rue des Peupliers à la Ferté-Macé dont :

- 3 046 m² (parcelles AH 273 et 424) par crédit-bail immobilier qui s'achève au 15 février 2028.
- et 897 m² par bail commercial à la Ville de la Ferté Macé. Etant précisé que 873 m² sont également mis à disposition gratuite pour du stockage (avenant au bail commercial).

Ces biens ont donc été transférés à Flers Agglo le 1^{er} janvier 2017 dans le cadre de sa compétence économique.

Madame CATTIN, présidente de MANUVIT, nous a informé de son souhait d'intégrer à l'actuel crédit-bail, les locaux loués pour une fin au 15 février 2028 avec un prix de rachat fixé à cette échéance de 0 €. Un nouvel avenant est donc nécessaire et à établir aux conditions suivantes :

- Début du nouveau Crédit- bail : 15/02/2023
- Paiement mensuel loyer Crédit-bail : 6.435,27 €
- Dernier paiement 15/02/2028.

date échéance	CB initial :								AV CB 1 - Intégration du bâtiment loué : 897 m²								Lissage de l'ensemble sur la durée initiale (fin 15/02/2028)	
	CRD	CAP	INT	TALX	ANNULTE	LOYER MENSUEL	LOYER ANNUEL	BILAN	CRD	CAP	INT	TALX	ANNULTE	MENSUALITE	LOYER ANNUEL	BILAN	Mensualité	Annuité
1 15/02/2023	249 688,64 €	46 914,81 €	7 865,19 €	3,15%	54 780,00 €	4 565,00 €	54 780,00 €	0	107 230 €	20 689 €	1 930 €	1,8%	22 620 €	1 870 €	22 620 €		6 435,27 €	77 223,24 €
2 15/02/2024	202 773,83 €	48 392,62 €	6 387,38 €	3,15%	54 780,00 €	4 565,00 €	54 780,00 €	0	86 549 €	21 062 €	1 558 €	1,8%	22 620 €	1 870 €	22 620 €		6 435,27 €	77 223,24 €
3 15/02/2025	154 381,21 €	49 916,99 €	4 863,01 €	3,15%	54 780,00 €	4 565,00 €	54 780,00 €	0	65 487 €	21 441 €	1 179 €	1,8%	22 620 €	1 870 €	22 620 €		6 435,27 €	77 223,24 €
4 15/02/2026	104 464,22 €	51 489,38 €	3 290,62 €	3,15%	54 780,00 €	4 565,00 €	54 780,00 €	0	44 046 €	21 827 €	793 €	1,8%	22 620 €	1 870 €	22 620 €		6 435,27 €	77 223,24 €
5 15/02/2027	52 974,84 €	52 974,84 €	1 668,71 €	3,15%	54 643,55 €	4 565,00 €	54 643,55 €	136,45	22 719 €	22 220 €	400 €	1,8%	22 620 €	1 870 €	22 620 €		6 435,27 €	77 223,24 €
6 15/02/2028	- €								0 €								- €	- €

IL VOUS PROPOSE DE BIEN VOULOIR :

- 1 - DECIDER** la cession des bâtiments et des terrains dans les conditions ci-dessus décrites et fixées par le nouvel avenant au crédit-bail tel que décrit ci-dessus, et sous réserve de l'accord de cession par la commune siège de Manuvit en l'occurrence la Ferté Macé.
- 2 - AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte notarié à intervenir en l'étude notariale de Maître Hélène COURTONNE.
- 3 - PRECISER** que tous les frais accessoires (honoraires, droits, taxes diverses) seront à la charge du crédit-preneur.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ.

La Secrétaire de séance,

Le Président,

Véronique NOËL

Yves GOASDOUÉ

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

061-200035814-20221215-2022-708-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2022

Affichage : 20/12/2022

