

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GATINAIS EN  
BOURGOGNE  
COMPTE-RENDU DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 25 FEVRIER 2021**

Date de convocation : 19 février 2021

Nombre de conseillers

En exercice : 41

Nombre de conseillers

En exercice : 41

Présents : 27

Absents : 15

Dont suppléés : 1

Dont représentés : 7

Votants : 34

Dont « pour » unanimité

Dont « contre » 0

Dont « abstention » 0

L'an deux mille vingt et un, le 25 février à 08h30, le Conseil Communautaire s'est réuni à l'espace socioculturel « André Henry » de Chéroy, sur convocation en date du 19 février 2021 et sous la présidence de Jean-François CHABOLLE.

Présents : David ROUSSEL, Dominique JEULIN, Valérie DARTOIS, Philippe DE NIJS, Monique JARRY, Jean-Jacques NOEL, Christelle NOLET, Bernadette DOUBLET, Laurent BOULMIER, Gilles CARIOU, Loïc BARRET, Etienne SEGUELAS, Etienne CHILOT, Fred JEAN-CHARLES, Florence BARDOT, Patrice MAISON, Liliane LAVAUX, Xavier ROSALIE, Jacky GUYON, Claudine PASQUIER, Gilbert GREMY, Jean-François CHABOLLE, Annie AMBERMONT, Frédéric BOURGEOIS, Marcel MILACHON, Patrick PELISSIER, Jean-François ALLIOT.

Absents : Séverine MAZATEAU, Sylvie GUILPAIN, Jean-Luc BOUGAULT, Bruno CHEMIN, Louise CARTIER, Pierre-Eric MOIRON, Jean-Claude BERNARD.

Absents ayant donné pouvoir : Brigitte BERTEIGNE ayant pouvoir à Valérie DARTOIS, Christine AITA ayant donné pouvoir à Jean-François CHABOLLE, Henri DE REVIERE ayant donné pouvoir à Christelle NOLET, Christian DESCHAMPS ayant donné pouvoir à Bernadette DOUBLET, Jérôme CORDIER ayant donné pouvoir à Claudine PASQUIER, Érick JOUHANNET ayant donné pouvoir à Jean-François CHABOLLE, Corinne PASQUIER ayant donné pouvoir à Marcel MILACHON.

Absente supplée : Nadia LEITUGA représentée par Gilles CARIOU.

Secrétaire de séance : Marcel MILACHON

## ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est le suivant :

### **1. GENERAL**

- 1.1. Achat du centre de tri postal de St Valérien
- 1.2. Assujettissement à la TVA

### **2. QUESTIONS DIVERSES**

**La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur CHABOLLE, Président de la Communauté de Communes du Gâtinais.**

**Marcel MILACHON est désigné secrétaire de séance**

**Approbation du compte rendu du Conseil Communautaire du 04/02/2021 :**

A l'unanimité, le compte-rendu du conseil communautaire du 04 février 2021 est approuvé.

**Vote :**

Abstentions :0

Contre : 0

Pour : unanimité

**1. GENERAL**

**1.1. Achat du centre de tri postal de St Valérien**

Le Président rappelle que, suite à l'avis favorable à l'unanimité du Bureau, la CCGB a exercé son droit de préemption urbain concernant le bâtiment du centre de tri postal de Saint Valérien.

Il rappelle les caractéristiques de ces locaux :

Bâtiment de 398 m<sup>2</sup> situé RD65 ZI Les Frenelleries à Saint Valérien, implanté sur une parcelle de 1 891 m<sup>2</sup> (ZT 186) et appartenant à la SCI Activités courrier de proximité gérée par la société Poste immo.



Rapport de vérification des installations électriques fait en 2017 et sans aucune observation émise. Les installations ont été jugées « satisfaisantes ».

Pas d'amiante détectée dans le bâtiment.

Frais annuels d'énergie (gaz pour le chauffage) : environ 3 000 € TTC.

Montant de la préemption : 60 000 € augmenté, le cas échéant, du montant dû au titre de la régularisation de TVA si l'acquéreur ne remplit pas les conditions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts (pour un montant de 30 186,66 € à parfaire) + remboursement du prorata de taxe foncière + commission de 2 769,60 €.

<b>Consommations énergétiques</b> (en énergie primaire) <b>pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure</b>		<b>Émissions de gaz à effet de serre (GES)</b> <b>pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages</b>	
Consommation estimée :	117 kWhEP/m <sup>2</sup> .an	Estimation des émissions :	27 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an
	Bâtiment		Bâtiment

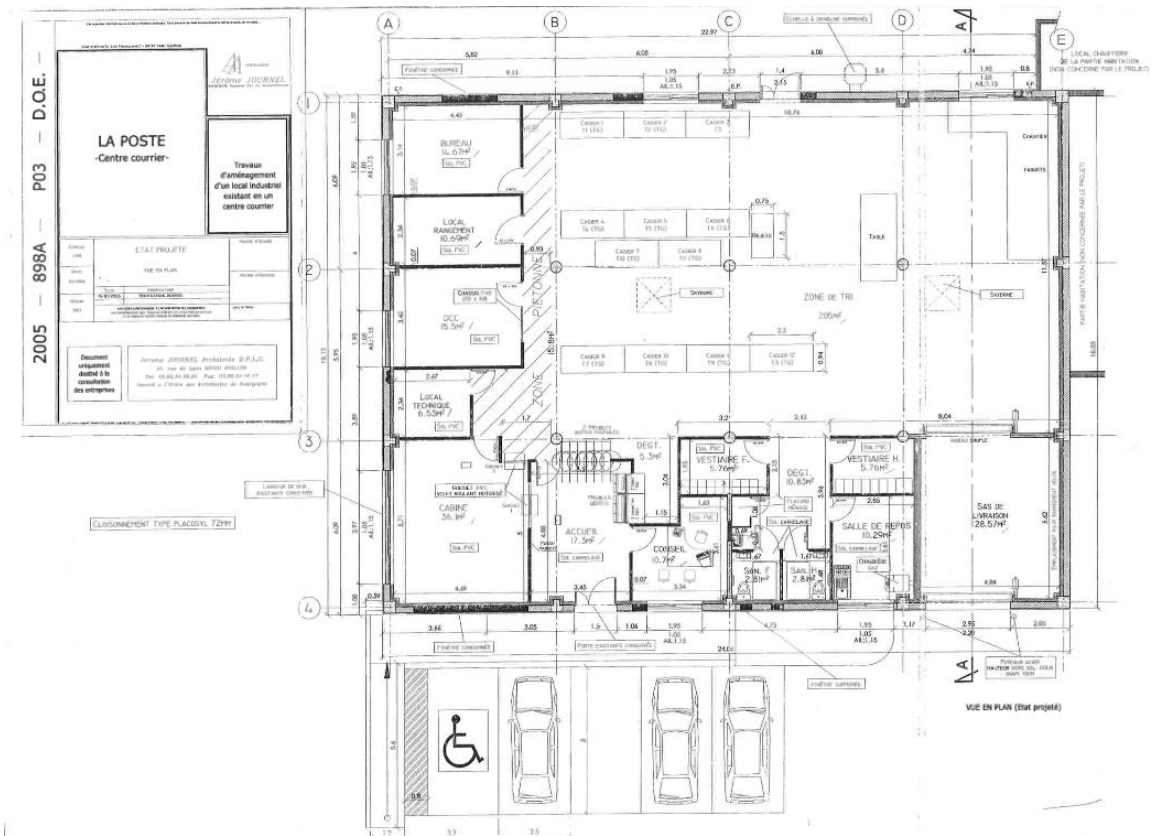
Taxe foncière : 1 500 €

Bail commercial d'une durée de 9 années dont la prise d'effet est fixée au 01/07/2020.

Droit de résiliation anticipée sans indemnité au profit du preneur qui peut être exercé au 31/03/2021, puis, à compter de cette date, pour chaque anniversaire de cette date de sortie. Le preneur est tenu d'un délai de préavis de 6 mois.

Montant annuel HT et hors charges du loyer : 37 255,31 €.

Plan des locaux :



Depuis longtemps la Communauté de Communes est attentive au développement des entreprises sur son territoire et la situation actuelle nous oblige à nous adapter afin d'offrir des solutions adaptées aux nouveaux modes de travail et à soutenir au mieux la création et le développement des jeunes entreprises.

Ce bâtiment nous permet de nous projeter dans une multitude de possibilités d'exploitation dont la principale serait la création d'un pôle d'accueil d'entreprises.

Les hôtels et pépinières d'entreprises ont vocation à favoriser la création et l'implantation d'entreprises nouvelles sur notre territoire en offrant des espaces équipés à un prix raisonné.

Une multitude de services peuvent être offerts tel que la location de bureaux longues ou courtes durées, la location de salles des réunions équipées ou encore la création d'un espace avec des box dédiés au télétravail.

Concernant la TVA évoquée ci-dessus, pour pouvoir bénéficier de la dispense de TVA, plusieurs conditions sont à remplir :

- Le vendeur doit louer l'immeuble moyennant des loyers soumis à la TVA ;
- L'immeuble ne devra être qu'une immobilisation pour la CCGB, c'est-à-dire affecté de manière durable à une activité de location soumise à TVA,
- La CCGB devra continuer, après son acquisition, à donner l'immeuble en location moyennant des loyers toujours soumis à la TVA ;
- Le vendeur et l'acquéreur doivent tous deux être assujettis à la TVA.

Au regard de ces conditions, remplies par la CCGB, cette dernière tempèrera la TVA par la voie fiscale. Elle devra donc s'acquitter du prix de 60 000 € HT pour l'acquisition du bâtiment de l'ancien centre de tri postal, plus les frais.

Afin de pouvoir s'acquitter du prix d'achat du bâtiment, le Président indique qu'il convient de compléter la délibération n°2021-02-01.

Il rappelle que la CCGB a prévu dans son BP 2020 des dépenses d'investissement à hauteur de 3 728 610 € (hors opérations d'ordre : 33 039,80 €) dont 58 000 € au titre de la dette (chapitre 16), dont 0 € au titre des dépenses imprévues et dont 153 720 € au titre des restes à réaliser soit une somme disponible pour les crédits ouverts de 3 516 890 € / 4 soit 879 222 €. Il indique que la précédente délibération relative aux crédits ouverts ouvrait déjà un total de 334 380 € sur les 879 222 € possibles. Il propose donc de compléter cette dernière délibération en y ajoutant la somme de 100 000 € en crédits ouverts au compte 2132 afin de pouvoir payer l'acquisition du centre de tri postal de Saint Valérien.

#### **Délibération 2021-04-01**

Décision du Conseil communautaire :

**Le Conseil communautaire, après avoir délibéré,**

**DECIDE** de l'acquisition au prix de 60 000 € HT du centre de tri postal de Saint Valérien, situé RD65 ZI Les Frenelleries à Saint Valérien, implanté sur une parcelle de 1 891 m<sup>2</sup> (ZI 186) et appartenant à la SCI Activités courrier de proximité gérée par la société Poste immo,

**MANDATE** le Président pour accomplir toutes les formalités nécessaires à cette démarche,

**MANDATE** l'étude de Maître VACCARO, notaire à Villeneuve la Guyard, pour la rédaction de l'acte,

**DIT** que la CCGB prendra à sa charge les frais de notaire, le prorata de la taxe foncière ainsi que les frais d'agence qui s'élèvent à 2 769,60 €,

**DIT** que les crédits hors taxes seront inscrits au budget 2021,

**AUTORISE** le Président à signer tous documents afférents à cette décision et notamment l'acte de vente,

**DECIDE** de l'ouverture supplémentaire de crédits d'investissement au BP 2021 comme indiqué ci-dessus,

**MANDATE** Monsieur le Président à effectuer toutes démarches afférentes à cette décision.

**Vote :**

Abstention :0

Contre : 0

Pour : unanimité

**1.2.Assujettissement à la TVA de l'activité « espace de coworking »**

Monsieur le Président rappelle qu'à travers l'achat du bâtiment du centre de tri postal à Saint Valérien, l'objectif est de créer un espace de coworking sur le territoire de la CCGB.

La CCGB louera donc ces locaux professionnels aménagés qui seront équipés en matériel (bureaux, copieur, ...) et proposera des services annexes payants qui restent encore à déterminer plus précisément. Cela revient, pour la CCGB, à louer des locaux à usage professionnel aménagés ainsi qu'à fournir des services annexes payants.

Dans ces conditions, le Président explique qu'il convient de solliciter l'assujettissement à la TVA auprès des services fiscaux concernant l'activité « espace de coworking » telle que décrite ci-dessus.

**Délibération 2021-04-02**

Décision du Conseil communautaire :

**Le Conseil communautaire, après avoir délibéré,**

**DECIDE** de l'assujettissement à la TVA concernant l'activité « espace de coworking » telle que décrite ci-dessus,

**AUTORISE** le Président à solliciter l'assujettissement à la TVA auprès des services fiscaux concernant l'activité « espace de coworking »,

**AUTORISE** le Président à accomplir les formalités nécessaires auprès de l'administration fiscale et à procéder aux opérations comptables nécessaires qui en découlent,

**CHARGE** le Président d'exécuter la présente délibération.

**Vote :**

Abstention :0

Contre : 0

Pour : 0

**2. QUESTIONS DIVERSES**

- M Rosalie (Piffonds) souhaite avoir des nouvelles de la gestion du départ de FM Logistic. M Chabolle retrace l'historique de l'annonce de ce départ.
- Mme Nolet (Domats) demande des précisions sur la campagne de vaccination.

La liste des personnes âgées a été fournie à la CC ; Un centre de vaccination va être ouvert par l'intercommunalité à St Valérien sur 1 journée début mars.  
250 doses Pfizer sont disponibles et 2 médecins seront présents.  
La question des personnes ne pouvant se déplacer est en cours de réflexion.

- M Rosalie (Piffonds) annonce qu'il y aurait un projet d'éoliennes à Piffonds sans que la mairie ne soit au courant ou d'accord.

Un projet semble aussi être en cours à Nailly.

Il faudra peut-être explorer l'idée que le CC puisse prendre la compétence pour éviter ces projets.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

## TABLE CHRONOLOGIQUE DES DELIBERATIONS

- 2021-04-01 Achat du centre de tri postal de St Valérien
- 2021-04-02 Assujettissement à la TVA de l'activité « espace de coworking »