

LE GRAND PERIGUEUX
1 bd Lakanal - BP 70171 - 24019 - PERIGUEUX

DELIBERATION DD2021_099

Nombre de membres du conseil en exercice	
Présents	57
Votants	73
Pouvoirs	16

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 2 juillet 2021

LE 8 juillet 2021, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de
M. Jacques AUZOU

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

CONSTRUCTION ET LOCATION-VENTE D'UN BÂTIMENT ARTISANAL À SORGES ET LIGUEUX EN PÉRIGORD

PRESENTS :

M. AUZOU, Mme CHABREYROU, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. REYNET, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, M. GUILLEMET, M. RATIER, Mme TOULAT, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. CHANSARD, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. CAREME, Mme COURAULT, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. GASCHARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. BUFFIERE, M. COLBAC, M. LACOSTE, M. MOTTIER, M. TALLET, M. MALLET, M. VIROL, M. PIERRE NADAL, M. BELLOTEAU, M. VADILLO

POUVOIR(S) :

M. AUDI donne pouvoir à M. AUZOU
Mme BOUCAUD donne pouvoir à M. DOBBELS
M. CIPIERRE donne pouvoir à Mme TOULAT
M. COURNIL donne pouvoir à M. BIDAUD
M. LARENAUDIE donne pouvoir à M. LECOMTE
M. LE MAO donne pouvoir à M. LAGUIONIE
M. PROTANO donne pouvoir à M. SUDREAU
M. DUCENE donne pouvoir à M. SUDREAU
Mme ROUX donne pouvoir à M. GUILLEMET
Mme DUPEYRAT donne pouvoir à M. NOYER
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. AMELIN
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. BIDAUD
Mme SARLANDE donne pouvoir à Mme GONTHIER
M. NARDOU donne pouvoir à M. MOTARD
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme LABAILS
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM

CONSTRUCTION ET LOCATION-VENTE D'UN BÂTIMENT ARTISANAL À SORGES ET LIQUEUX EN PÉRIGORD

Vu le code général des collectivités territoriales.

Considérant que par délibération DD147-2019 en date du 19/12/2019, et dans le cadre du programme départemental de réalisation de villages d'artisans approuvé par le conseil départemental de Dordogne, le Grand Périgueux a décidé de construire un bâtiment à vocation artisanale et une aire de lavage pour le compte d'un garagiste, actuellement implanté dans le centre bourg de la commune de Sorges.



Que cette délibération fixe les modalités du contrat de location-vente, sur le principe d'une opération financière équilibrée.

Que la durée du contrat de location-vente a été fixée à 18 ans.

Que depuis cette date, le projet a été finalisé, le permis de construire a été délivré et les entreprises ont été retenues suite à l'appel d'offres.

Considérant que le bornage définitif de l'îlot a été réalisé. La parcelle concernée par le projet, cadastrée B1809p, a désormais une contenance de 3474 m².

Que le coût du projet a évolué et nécessite un réajustement de la collectivité une opération financière équilibrée.

Que le loyer nécessaire pour permettre l'équilibre global de trésorerie est désormais de 39 130 € HT en moyenne/an, avec deux augmentations en année 4 et 12. Le plan de financement s'élève désormais à 704 340 € HT au lieu de 659 000 € HT.

Considérant que la simulation financière est décrite en annexe.

Que les modalités du contrat de location-vente énumérées dans la délibération initiale restent inchangées.

Qu'en outre, il est possible que le coût de l'opération soit légèrement ajusté en phase travaux. Les loyers seront alors recalculés pour respecter l'équilibre financier de l'opération, avec une variation maximale de 5 %.

Qu'il est proposé de modifier les loyers portant le montant annuel moyen à 39 130 €HT.

Qu'il est proposé d'autoriser le Président à ajuster le montant définitif du loyer après la phase travaux.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide de modifier les loyers portant le montant annuel moyen à 39 130 €HT.
- Autorise le Président à ajuster le montant définitif du loyer après la phase travaux.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 19/07/2021	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 19/07/2021	Périgueux, le 19/07/2021
	Le Président, Jacques AUZOU

Le Président,
Jacques AUZOU

**GARAGE AUTOMOBILE A SORGES
BILAN PREVISIONNEL (PHASE AO) mars 2021**

Surface de la construction : 290 m² environ
Station de lavage (hors équipements fournis par client final)
Surface de la parcelle (m²) : 3.474m²

Envoyé en préfecture le 19/07/2021

Reçu en préfecture le 19/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 024-200040392-20210708-DD2021_099-DE

Chapitre 1 - CHARGES FONCIERES		HT
		TOTAL
Parcelle station de lavage (1175m ²)		29 375,00
Parcelle garage (1584m ²)		39 600,00
Parcelle vente VL occasion (715m ²)		17 875,00
Frais d'acquisitions		PM
Etude de sol		2 686,50
Géomètre		1 530,00
Frais dépollutions		0,00
Frais d'évictions		0,00
Taxes TLE PLD CAUE TDENS		0,00
Travaux de branchement		0,00
Taxes de branchement		0,00
Imprévus		0,00
Imprévus maître d'ouvrage		0,00
Revalorisation		0,00
TOTAL		91 066,50

Chapitre 2 - TRAVAUX		HT
		TOTAL
Démolitions bâtiment		0,00
Constructions		
Travaux VRD - station lavage		455 034,59
Travaux VRD - aire vente VL occasions		
Imprévus 6%		27 302,08
frais de raccordements concessionnaires		8 000,00
Revalorisation (2%) des prix		9 100,69
TOTAL		499 437,36

Chapitre 3 - HONORAIRES		HT
		TOTAL
Géomètres		0,00
Maîtrise Œuvre		33 237,20
Pilotage - OPC		0,00
Contrôleur technique (y/c avenant)		4 960,00
CSPS (y/c avenant)		3 350,00
Assurances DO		5 951,02
DPE		0,00
Imprévus maître d'ouvrage		0,00
Etude de faisabilité		0,00
Revalorisation		0,00
TOTAL		47 498,22

Chapitre 4 - FRAIS DIVERS		HT
		TOTAL
Contentieux, frais d'acte		0,00
Huissiers, constat, Règlement Copropriété		550,00
Publicité, annonces, AO, repro		0,00
Tests à l'air		0,00
Rachat Etudes (reprise de l'opération)		0,00
TOTAL		550,00

Chapitre 5 - FRAIS FINANCIERS		HT
		TOTAL
Frais financiers sur période construction		3 116,67
TOTAL		3 116,67

Chapitre 6 - REMUNERATIONS		HT
		TOTAL
Assistance Maîtrise d'ouvrage		PM
TOTAL		0,00

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL	641 668,74
-------------------------------------	-------------------

Chapitre 7 - PLAN DE FINANCEMENT		HT
		TOTAL
Subvention		0,00
Autofinancement		
Emprunt		641 668,74
TOTAL		641 668,74

HORS BILAN		HT
Pris en charge par le Maître d'Ouvrage		TOTAL
Frais sur acquisition		5 211,00
Frais d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage		17 970,00
TOTAL		23 181,00

Envoyé en préfecture le 19/07/2021

Reçu en préfecture le 19/07/2021

Affiché le



ID : 024-200040392-20210708-DD2021_099-DE

GARAGE AUTOMOBILE A SORGES

COMPTE DE TRESORERIE

Investissement HT 641 668,74 € dont 184 160 € clos/couverts
 Montant amortissable HT... 554 818,74 € (investissements - achat terrain)
 Durée d'amortissement... 18 ans
 Subventions..... - €
 Emprunt..... 641 668,74 €

Durée en année : 18 Taux : 1,00% **taux à affiner**

Année	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Cumuls
Nombre d'années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
PRODUITS																					
Loyer H.T.	38 500	38 500	38 500	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 500	39 500	39 500	39 500	39 500	39 500	39 840	0	0	704 340
Subvention	0																				
TOTAL ENCAISSEMENTS H.T.	38 500	38 500	38 500	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 000	39 500	39 500	39 500	39 500	39 500	39 500	39 840	0	0	704 340
CHARGES																					
Assurance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impôt foncier	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais financiers/emprunt	6 417	6 090	5 759	5 425	5 088	4 748	4 404	4 057	3 706	3 352	2 994	2 633	2 268	1 899	1 527	1 151	771	387	0	0	62 676
Remboursement capital/emprunt	32 714	33 041	33 371	33 705	34 042	34 382	34 726	35 073	35 424	35 778	36 136	36 498	36 862	37 231	37 603	37 979	38 359	38 743	0	0	641 669
PGR (1%/clos & couvert)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DECAISSEMENTS H.T.	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	39 130	0	0	704 345
TRESORERIE ANNUELLE	-630	-630	-630	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	-130	370	370	370	370	370	370	710	0	0	-5
TRESORERIE CUMULEE	-630	-1 261	-1 891	-2 021	-2 151	-2 282	-2 412	-2 542	-2 672	-2 803	-2 933	-2 563	-2 194	-1 824	-1 454	-1 084	-715	-5	-5	-5	-5

COMPTE DE TRESORERIE

