

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Compte-rendu de la séance du 06 juillet 2010 à Saint Eloi
affiché en exécution de l'article 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales

Présents : PACAUD – JUILLET – LEFEVRE – LUINAUD – FILEYSSANT – COLON – BELOTTI – DURANTON – DELPRATO – GIRALDIN – JOUANNY – JONCA – CRESPIEN – FURET – TRUNDE – BRIGNOLI – ORTEGA – GUILLON – SUCHET – LACHENY – PAROUTY – BAYARD – PICHON – FOURNEL – JALLOT – LABBE – FAYADAS – SANGRELET – LARPIN – BARBE – AUDOT – DESAGNAT – MARGUERITAT – CHEYPE – AUFAURE – LAPORTE – LEBIGOT.

Excusés : LAURENT – VELLEINE – CHAUSSECOURTE – DESSEAUME – HARTMAN – LE DRAN – DESLOGES – SIMONET – VERGNAUD – AUBERT – DAGOIS – AMEAUME – BOUCHY-POMMIER – TANTY – MEAUME – TAGAND – GUIMBRETIERE – FOUCHET – GIRY – OZANEUX – DUMEYNIÉ – BUSSIÉRE – GRENOUILLET – SERVIAT – VELLEINE – LAINE – LAGROLLET – SOUTON – LABAR – GAILLARD – DENIS – GAUTHIER – ROUSSANGE – TRUBINO – ZANVLIET – CHABREYRON.

ADOPTION DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 17 MAI 2010

Le compte-rendu du précédent Conseil Communautaire est validé à l'unanimité.

ACQUISITION DE QUADS POUR LE CENTRE DE LOISIRS

Il est proposé d'acquérir 4 quads d'occasion pour le Centre de Loisirs.

Des animations quads sont organisées chaque été et rencontrent un grand succès. Actuellement, ces animations sont organisées via l'achat d'une prestation auprès d'une structure spécialisée. Le coût moyen sur l'été est d'environ 2500 euros (8 séances).

Sébastien Olivier possède une habilitation lui permettant d'encadrer les animations, et celles-ci pourraient être organisées au terrain de moto-cross d'Ahun. Le coût des 4 quads + 10 casques est de 2 450 euros TTC.

Cette acquisition permettrait ainsi d'économiser l'achat de la prestation chaque année, et de développer d'avantage les animations quads, y compris sur d'autres périodes de l'année.

Cette acquisition nécessite une décision modificative du budget, car la dépense n'avait pas été préalablement prévue. Le virement de crédit ci-après est donc proposé :

intitule des comptes	diminution sur crédits déjà alloués		augmentation de crédits	
	article-op.	montant	article-op.	montant
Dépenses imprévues	020	3 000,00 €		
Autres immobilisations corporelles – Matériel de transport			2182	3 000,00 €

L'achat de quads avait déjà été évoqué en commission par le passé mais n'avait jamais été soumis au Bureau Communautaire ni au Conseil du fait de l'importance du prix de quads neufs. Ces véhicules étant d'occasion, le coût proposé par l'association pour l'acquisition de ces 4 quads et de 10 casques constitue une offre très intéressante.

La question du coût de l'entretien pour de tels engins est posée : des garages ont été contactés n'ont pas proposé de montants précis pour le moment.

Concernant l'utilisation du terrain de moto-cross d'Ahun, une négociation à été mise en œuvre pour que le centre de loisirs puisse, à diverses périodes, avoir accès au circuit avec les quads.

Il reste également à se renseigner pour savoir si l'assurance responsabilité civile du Centre de Loisirs suffit pour prendre en charge ces équipements ou si un surplus de cotisation est à envisager.

Jacky Guillon précise que même si les quads d'occasion se retrouvent inutilisables après deux ans, une économie aura quand même été réalisée par rapport au coût annuel de location des quads.

Le Conseil Communautaire valide l'acquisition de quads pour le Centre de loisirs à 32 avis favorables et 1 avis contraire.

DIAGNOSTIC DES COMMUNES POUR LE SPANC

Il est proposé aux communes n'ayant pas encore été contrôlées par les agents du SPANC de se porter volontaires afin d'être les suivantes à accueillir les diagnostics d'assainissement.

Le terme des contrôles effectués sur la commune de Lépinas étant fixé à la fin de l'été, les communes de La Pouge, Maisonnisses et Vidailat se portent volontaires.

Une information est faite concernant le départ d'Antoine Hiéronymus et la prise de poste d'Amélie Besnier au 21 juin 2010.

La période estivale sera consacrée aux relances des propriétaires de résidences secondaires, car l'absentéisme retarde un trop grand nombre de dossiers.

QUESTIONS DIVERSES

Licences d'Entrepreneur de Spectacles

Il est proposé au Conseil Communautaire de formuler une demande d'acquisition de Licence d'Entrepreneur de Spectacles à titre gratuit, la Ciate étant amenée à organiser plus de 6 spectacles cette année. Cette licence, qui permettra d'officialiser cette procédure d'organisation, sera établie au nom du Président de la Ciate.

Le Conseil Communautaire autorise à l'unanimité le Président à demander la licence d'entrepreneur de spectacles.

Information sur les Soirées d'Accueil

Le Pôle Local d'Accueil est un dispositif qui vise à favoriser l'accueil de nouvelles populations. Dans ce cadre, des Soirées d'Accueil ont été mises en place. Ces soirées visent à favoriser l'intégration des nouveaux arrivants parmi les habitants du territoire et s'organisent d'ordinaire autour de petits spectacles basés sur le thème de l'accueil et desquels s'ensuivent des débats propices à l'échange.

Dans la formule précédente, organisée en 2007, la totalité de la manifestation était gérée par le Pôle Local d'Accueil. Cette action est relancée, mais sous une forme différente. Ce sont désormais les communes qui, si elles le souhaitent, organiseront ces soirées, en partenariat avec le PLA.

Toute commune souhaitant participer à cette manifestation devra en formuler la demande auprès du PLA, qui appuiera la commune dans l'organisation (appui logistique et financier).

Un courrier rappelant tous ces éléments sera envoyé à l'ensemble des communes pour leur indiquer la démarche à suivre.

LE CONTRAT TERRITORIAL DES MILIEUX AQUATIQUES

Charles Geoffroy, chargé de mission environnement, présente au Conseil Communautaire un point sur l'avancement du Contrat Territorial Milieux Aquatiques, nouvelle appellation du CRE.

Alexandre Dupont, ancien chargé de mission environnement, avait déposé avant son départ une Déclaration d'Intérêt Général, qui permet d'autoriser l'intervention de fonds publics sur des parcelles privées.

La procédure de DIG s'étend sur une période de 8 à 10 mois. Pendant ce délai, une demande d'avis auprès des différents services ainsi qu'une enquête publique seront réalisées.

Il est prévu d'organiser des réunions publiques de présentation du Contrat Territorial Milieux Aquatiques dans plusieurs communes, à l'occasion desquelles les riverains seront informés des différents travaux à venir. Cette démarche permettra de lever un certain nombre d'interrogations des riverains préalablement à l'enquête publique.

L'objectif est d'obtenir l'arrêté de DIG pour le printemps 2011 afin de démarrer les travaux fin d'été 2011. Charles Geoffroy rappelle toutefois que la DIG n'a pas la même portée qu'une Déclaration d'Utilité Publique puisque les travaux restent soumis à l'acceptation de la part des propriétaires.

Le Contrat Territorial sera signé en septembre prochain par la Ciate, l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne et le Conseil Général. La Région participera également.

Des mises au point ont été opérées avec ces partenaires pour la réactualisation des montants prévus pour les travaux. En effet, l'enveloppe de travaux avait été chiffrée en 2008.

Le tableau ci-dessous présente les différents postes de dépenses inscrits au contrat, avec les montant initialement prévus et les nouveaux montants proposés :

Travaux	Coût prévisionnel estimé TTC	Plus value sur les travaux de 5%
Travaux	292 045 €	306 648 €
Indicateur	31 574 €	31 574 €
Etude	35 880 €	35 880 €
Communication	5 980 €	5 980 €
Technicien rivière	101 688 €	101 688 €
TOTAL CTMA	365 480 €	380 082 €
TOTAL Programme travaux	467 168 €	481 770 €

L'Agence de l'Eau et le Conseil Général ont suggéré l'application d'une plus-value de 5 % sur les montants des travaux, afin de prendre en compte l'inflation depuis 2008. Sur l'ensemble des travaux prévus, la hausse de 5 % à prévoir représente une rallonge de 14 000 €. Les frais initialement prévus à 292 000 € s'élèveraient donc à 306 000 € soient 3 000 € supplémentaires par an.

Par ailleurs, une évolution de la part sensibilisation et communication a également été suggérée par les partenaires. Pour l'ensemble du programme, ces opérations avaient été chiffrées à 2 400 €, mais aujourd'hui les partenaires suggèrent d'inscrire une enveloppe de 5 000 €. Cette inscription permettra d'obtenir le remboursement des frais engagés pour l'organisation des réunions publiques par exemple. A noter que la part sensibilisation joue un rôle très important.

L'augmentation du programme de travaux proposée est de 14 603 euros TTC soit 2920 euros annuellement. A noter que l'augmentation de l'enveloppe portée dans le cadre du Contrat n'implique pas forcément une augmentation du montant qui sera effectivement engagé. Cette augmentation permet simplement de prévoir suffisamment large au niveau des demandes de subvention.

Jean-Louis Bayard demande ce qui serait prévu dans le cas où un riverain refuserait le passage sur son terrain.

Charles Geoffroy explique qu'en cas de refus, il n'y aura pas de possibilité de réaliser les travaux. Mais le refus de certains riverains ne compromettra pas la réalisation des travaux sur l'ensemble du site.

Il est rappelé que les travaux du Contrat Territorial portent essentiellement sur la morphologie et l'ensablement des cours d'eau, qui sont les deux problématiques principales sur la Creuse.

En ce qui concerne l'enveloppe globale attribuée aux rivières, les montants d'autofinancement affectés par cours d'eau lors de précédents Conseils Communautaires sont rappelés :

Au cours d'un Conseil Communautaire de 2008 et en ce qui concerne le budget des rivières, les montants avaient été fixés à 34 000 € annuel en autofinancement sur la Creuse, 18 000 € sur le Thaurion et 10 000 € sur la Gartempe, soit une enveloppe globale annuelle en autofinancement de 62 000 €. Ce budget avait été approuvé. Dans la mesure où il n'y avait pas de contractualisation sur le Thaurion et la Gartempe, il avait été envisagé d'intervenir sur ces cours d'eau « à minima », uniquement en autofinancement.

Extrait du conseil communautaire du 21/10/2008

	Coût total	Taux	Montant subventionné	Coût annuel Autofinancement Ciate	Coût total sur 5ans
Creuse	281 658 €	40%	112 663 €	33 799 €	168 995 €
Thaurion	90 000 €	0%	0 €	18 000 €	90 000 €
Gartempe	50 000 €	0%	0 €	10 000 €	50 000 €
Total Rivière	421 658 €	/	112 663 €	61 799 €	308 995 €

En octobre 2009, il a été proposé d'inscrire un programme de travaux pour le Thaurion dans le cadre du Contrat Territorial Vienne-Amont. Ce contrat permet d'obtenir 60 % de subventions, ce qui permet de programmer plus de travaux avec le même montant d'autofinancement.

Extrait du conseil communautaire du 15/09/2009

	Coût total	Taux	Montant subventionné	Coût annuel Autofinancement Ciate	Coût total sur 5ans
Creuse	281 658 €	40%	112 663 €	33 799 €	168 995 €
Thaurion	235 277 €	60%	141 166 €	18 822 €	94 111 €
Gartempe	50 000 €	0%	0 €	10 000 €	50 000 €
Total Rivière	566 935 €	/	253 829 €	62 621 €	313 106 €

Avec l'augmentation envisagée sur le Contrat Territorial Milieux Aquatiques sur la Creuse, la part globale d'autofinancement est augmentée par année de 3 000 € (plus-value de 5 %). Cependant le financement à prévoir est de l'ordre de 60% au lieu des 40% initialement prévus. Donc malgré la plus-value, le coût annuel sur les rivières s'élèverait aux alentours de 54 000 €.

	Coût total	Taux	Montant subventionné	Coût annuel	Coût total sur 5ans
Creuse	306 647 €	60%	183 988 €	24 532 €	122 659 €
		40%	122 659 €	36 798 €	183 988 €

Thaurion	235 277 €	60%	141 166 €	18 822 €	94 111 €
Gartempe	50 000 €	0%	0 €	10 000 €	50 000 €
Total Rivière	591 924 €	/	325 154 € 263 825 €	53 354 € 65 620 €	266 770 € 328 099 €

La question est posée de savoir à quelle date vont débiter les travaux.

Charles indique que si la DIG est accordée dans le délai imparti, les travaux débiteront en fin d'été 2011 pour la première tranche. Le délai est important car le travail est effectué avec des partenaires ayant des règlements assez lourds et il est parfois nécessaire de reprendre plusieurs fois les dossiers.

Guy Parouty souhaite que lui soit confirmée l'intervention d'associations.

C'est exact en ce qui concerne par exemple la Fédération de la Pêche mais qui n'interviendra que sur le Thaurion. Aucune association n'interviendra sur la Creuse.

Au vu de ces éléments, il est proposé au Conseil Communautaire de se prononcer sur l'augmentation de 5 % sur le Contrat Territorial des Milieux Aquatiques sur la Creuse et sur l'évolution du budget de communication. Le Conseil Communautaire valide ces propositions à l'unanimité.

BILAN DE LA BOURSE AUX BIENS IMMOBILIERS

Marion Audouin, chargée de mission habitat présente un point d'information sur la Bourse aux Biens Immobiliers (BBI).

La BBI avait déjà été présentée puisque l'ensemble des mairies avait été sollicité en 2008 pour participer au regroupement d'informations.

Il s'agit d'une base de données qui recense les logements et les locaux professionnels du territoire, afin de mettre en relation l'offre et la demande. Cet outil est partagé entre la Ciate et la Communauté de Communes de Bourgneuf-Royère de Vassivière, et a été mis en place dans le cadre du Pôle Local d'Accueil.

Pour rappel, le PLA Sud Ouest Creuse a été créé en 2003 à l'initiative des Communautés de communes de Bourgneuf Royère de Vassivière et de la CIATE qui ont décidé, face au constat de déclin démographique, de s'associer afin de s'engager ensemble dans une politique volontariste de maintien et d'accueil de populations et d'activités. Depuis le 15 juin 2010, il est animé par Sophie Provenchère joignable au 05 55 64 17 66.

Dispositif créé par la Région à destination des territoires volontaires, les PLA ont pour rôle de valoriser et coordonner les actions en matière d'accueil et de proposer une offre territoriale globale lisible aux migrants potentiels au travers de 5 fonctions :

- Le pilotage de la politique locale d'accueil,
- La construction et l'affichage de l'offre globale du territoire,
- L'accompagnement des porteurs de projets d'installation,
- La promotion – prospection,
- La sensibilisation – mobilisation – communication au niveau du territoire.

La création et l'animation de la Bourse aux Biens Immobiliers (BBI) est une action forte qui s'inscrit dans la 2e fonction du PLA Sud Ouest Creuse mais est également un appui aux politiques locales de l'habitat. Il s'agit en fait d'une démarche expérimentale unique en Limousin. Elle a ainsi été financée à 80% par le Conseil Régional, permettant l'emploi de deux salariés en contrat à durée déterminée entre août 2007 et février 2008 qui ont appuyé le travail engagé par les animatrices du PLA et les chargées de mission habitat des communautés de communes.

Cet outil informatique opérationnel depuis février 2008, se présente sous la forme d'une base de données partagée à distance entre les chargées de mission habitat des deux communautés de communes et l'animatrice du PLA via une connexion au site <http://www.cc-bourganeuf-royeredevassiviere.fr/cbrv> avec un identifiant et un mot de passe. Ce lien, accessible depuis les sites internet des deux communautés de communes permet également aux personnes intéressées de découvrir brièvement les objectifs de la Bourse aux Biens Immobiliers. Les personnes à la recherche d'un logement ou d'un local professionnel peuvent effectuer une première démarche avant de nous consulter directement pour plus de renseignements, ceci dans un souci d'accompagnement, de recensement et de mise à jour de données détaillées. Le résultat obtenu correspond à l'ensemble des logements ou locaux répondant aux critères de la recherche, qu'ils soient actuellement disponibles ou non. Pour information, cette page a été consultée 2 000 fois à ce jour.



Les objectifs de la "BBI" sont de plusieurs ordres, à savoir un outil de travail indispensable à la fois au PLA mais également aux politiques intercommunales de l'habitat.

Ainsi, il vise à :

- faciliter la mise en relation de l'offre et la demande locative en structurant et affichant les informations recensées, et répondre ainsi au quotidien aux demandes de logements ou de locaux professionnels et aux sollicitations des propriétaires de biens,

- mieux connaître le fonctionnement du marché locatif local et pouvoir analyser les caractéristiques des demandes de logements et de locaux.

Il est important de préciser que cette démarche n'entre en aucun cas dans le domaine de la gestion locative : pas d'intervention sur la fixation du montant du loyer, dans le choix du locataire, pas de rédaction de baux ou d'état des lieux, ...

Cet outil de travail, grâce aux entretiens avec les propriétaires et les demandeurs, dispose d'une somme importante d'informations et de fonctions.

Le recensement des propriétaires et de leurs biens locatifs (vacants ou occupés) sur chaque commune a constitué un lourd travail d'identification en amont du lancement de l'outil. Il n'a été rendu possible que grâce à l'aide de toutes les mairies du territoire qui ont répondu à notre première sollicitation. S'en sont suivis des courriers adressés aux propriétaires identifiés puis une prise de contact directe par téléphone pour expliquer la démarche et enregistrer les caractéristiques des biens immobiliers. Il est important de rappeler que la démarche est fondée sur le volontariat des propriétaires quant à la transmission des données et leur mise à jour. Ce dernier élément n'est d'ailleurs pas évident. Dans la pratique, les propriétaires nous sollicitent plus facilement au moment de la vacance du bien, l'information circule moins quant à son indisponibilité due à une nouvelle location.

Le renseignement de la base se fait exclusivement au sein des communautés de communes (par les chargées de mission habitat et l'animatrice du PLA essentiellement) cela permet notamment de pouvoir fournir aux propriétaires un service plus large: informations juridiques sur la mise en location, subventions possibles pour des travaux d'amélioration, etc.

Un grand nombre de caractéristiques sont renseignés sur le bien locatif (l'adresse, sa situation, son type, sa taille, le mode de chauffage, les annexes associées, le loyer, certaines particularités : plain-pied, meublé...).

L'enregistrement des demandes se fait le plus souvent suite à un entretien téléphonique qui permet de renseigner l'ensemble des caractéristiques de la demande (localisation du bien recherché et du demandeur, type de bien, montant maximum de loyer souhaité, critère de priorité, raison de la recherche, nombre de personnes composant le ménage avec ou sans enfant, date d'entrée dans les lieux envisagée, particularités de la demande).

La recherche automatique dans la base de données permet rapidement de connaître la disponibilité de biens pouvant correspondre à chaque demande. Les résultats recueillis ne sont pas communiqués instantanément. Pour permettre la mise à jour de la base, les personnes en charge de la BBI prennent contact avec les propriétaires des biens potentiels pour vérifier leur disponibilité et ainsi transmettre uniquement des annonces à jour. Cette démarche est entreprise si la dernière mise à jour date de plus de 15 jours. La deuxième prise de contact avec le demandeur s'effectue dans un délai allant de 2 à 4 jours, à ce moment seulement sont transmises les coordonnées des propriétaires ainsi qu'un extrait des caractéristiques des biens correspondant à la demande.

La **mise à jour des données** récoltées est une clé de réussite pour le développement de la Bourse aux Biens Immobiliers. Elle se fait de manière différente qu'il s'agisse des biens ou des demandes.

- **Les logements locatifs et les locaux professionnels** : Cela se fait au quotidien et selon les demandes enregistrées, l'animatrice du PLA ou les chargées de mission habitat prennent contact avec les propriétaires des biens correspondant aux critères de recherche pour confirmer notamment la disponibilité de leur bien et prendre en compte tout autre changement dans les conditions de mise en location,

- **Les demandes** : Ce sont les services des Communautés de Communes qui tous les trimestres reprennent contact avec tous les demandeurs enregistrés pour mettre à jour leur fiche. Cela permet notamment de classer ou non une demande comme aboutie.

En outre, il a fallu régler quelques soucis techniques après les premiers mois d'utilisation. En 2009, un important travail d'**améliorations informatiques** a également été entrepris et a permis plusieurs ajouts:

- **Un outil de suivi des demandes** : Pour chaque demande, les offres de location transmises sont sélectionnées et gardées en mémoire. Il est également possible d'identifier si une demande est en cours ou classée. Dans ce dernier cas, il est indiqué si la personne a trouvé par le biais de la BBI ou non.
- **Un recensement succinct des logements HLM et des logements limitrophes au territoire** (appartenant à des propriétaires de biens sur le territoire) : En effet, comme vu précédemment nombre de demandeurs ont un périmètre de recherche large, ce service paraît donc intéressant.
- **Un outil de croisement automatique des demandes et des biens** : Lorsqu'une demande est rentrée dans la base, il est possible automatiquement de connaître les biens qui peuvent correspondre à la recherche. Inversement, lorsqu'un bien est enregistré, il est possible de la même manière de vérifier s'il peut correspondre à une demande.
- **Des alertes mail** informant l'ensemble des chargées de mission et l'animatrice PLA d'une quelconque modification dans la base.

Après ces dernières avancées, le **développement de l'outil** continue. C'est pourquoi, il a semblé important de représenter la Bourse aux Biens Immobiliers lors de ce Conseil Communautaire après plus d'un an de fonctionnement afin d'en montrer la richesse et la pertinence. Cela permet également, d'informer les élus communautaires des objectifs que nous nous sommes fixés :

- **Relance de la communication et de la sensibilisation autour de l'outil** : En 2008, des actions de communication avaient été menées : "flyers" en Mairies, présentation en conseils communautaires, contacts avec les agents immobiliers et les notaires. Des affiches sont aujourd'hui à l'étude, elles seront affichées dans les lieux publics : mairies, OTI, centres sociaux, ... Cette nouvelle communication (numéro de téléphone unique sur les affiches, réédition des "flyers", en-tête courriers,) permet de positionner le PLA comme interlocuteur privilégié.
- **Nouvelle mise à jour générale d'envergure** : Avec le concours des Mairies, un nouveau travail d'identification des propriétaires de biens immobiliers doit être entrepris. Un courrier sera envoyé avant la rentrée accompagné des nouvelles affiches et "flyers" à diffuser. Il est également prévu de prendre contact avec l'ensemble des bailleurs sociaux qui dispose d'un patrimoine sur notre territoire afin de renseigner les pages correspondantes.
- **Développement du travail de recensement et de prospective pour les locaux professionnels** : Un travail de terrain doit notamment être mené par l'animatrice du PLA qui sera amenée à rencontrer des personnes relais sur le territoire. Quelques corrections doivent également être apportées à la base de données sur cette thématique.

Pour conclure, il est important de rappeler que la Bourse aux Biens Immobiliers a bien une double vocation :

- **Permettre une politique volontariste d'accueil et d'accompagnement**
- **Observer du marché locatif local et mieux orienter les politiques habitat et les missions actuelles des Communautés de Communes.**

Outre le service à la population qu'il permet, cet outil recèle une mine d'informations qui grâce aux statistiques est facilement exploitable. Il s'agit là d'extraits démonstratifs mais les éléments statistiques sont disponibles sur l'ensemble des données renseignées.

Concernant les propriétaires de biens :

- 117 propriétaires sont recensés dans la base ;
- La plupart, plus de 80%, sont des propriétaires privés. Les 20% restant correspondent aux logements communaux. En effet, même si la base le permet, les biens appartenant aux bailleurs sociaux n'ont pas encore été répertoriés ;
- La prise de contact avec notre service se fait principalement par sollicitation directe (courrier du PLA ou des Communautés de Communes ou après réorientation par les Mairies) soit environ 40%. La mise en relation se fait également grâce à l'animation locale de programmes tels que les OPAH et PRIG.
- Il s'agit avant tout de propriétaires locaux puisque 80% résident eux-mêmes sur le territoire. 15% sont extérieurs à la Creuse.

Concernant les biens :

- 200 logements sont recensés dans la base ;
- 75% se situent en centre-bourg et seulement 2% sont « isolés » c'est-à-dire en dehors de tout hameau.
- On constate un équilibre entre la part de maisons (50%) et d'appartements (50%) mis en location ;
- On retrouve surtout des logements de tailles standards : T2 (23%) – T3 (33%) – T4 (22%) ;
- Près de 80% des biens loués disposent d'annexes de type jardin ou cour ;
- La BBI n'a pas vocation à diffuser les offres en location touristique ainsi la quasi-totalité des biens répertoriés sont des logements permanents c'est-à-dire louable à l'année ;
- A la dernière extraction, 40% des biens étaient « actuellement disponibles » mais il s'agit là d'une donnée à manier avec prudence du fait notamment des mises à jour parfois irrégulières. Ainsi, un bien peut-être référencé comme « disponible » « prochainement disponible » (avec une date de disponibilité) ou « indisponible » ;
- La raison d'indisponibilité la plus fréquemment indiquée soit près de 85% des fois correspond à un bien déjà loué. Mais en lien avec les programmes d'aide à l'amélioration déjà cités, il s'agit parfois de biens en cours de travaux ;
- Dans 90% cas, le propriétaire est la personne à contacter. Les 10% restant concernent des biens gérés par des agences qui sont alors nos interlocuteurs. Le travail se fait en bonne entente.

Concernant les demandes:

- 120 demandes sont recensées dans la base de données ;
- Les demandeurs nous sont principalement orientés par les Mairies (près de 30%). La consultation des sites internet est également un biais important (près de 15%) ;
- On constate qu'à part égale les demandeurs résident sur notre territoire [40%] (cf. mission maintien population locale) et 40% sont extérieur au département (cf. mission accueil) ;
- L'origine géographique des demandeurs permet d'expliquer que la commune recherchée est sans importance dans plus de 40% des cas. En effet, généralement les personnes extérieures à la Creuse recherchent sur l'ensemble des communes. Ensuite, de manière assez logique entre 20 et 30% des demandes portent soit sur la commune de Bourgneuf ou d'Ahun. Pour cette dernière, l'attractivité du lycée agricole est indéniable ;

- On constate un engouement pour des biens « isolés » soit un tiers des demandes. Or, il faut souvent expliquer la situation locale pour éviter le décalage d'interprétation de cette notion notamment aux personnes extérieures au département [décalage avec l'offre] ;
- Les maisons sont les biens les plus recherchés soient 70% des demandes [décalage avec l'offre] ;
- La taille des logements recherchés est assez standard mais il existe une part non négligeable de demande spécifique comme les familles recomposées qui recherchent des T5 et + (plus de 30% des demandes concernent potentiellement de grands logements). Une petite part des demandes cherche, par exemple, uniquement des logements de plain-pied, ce sont le plus souvent des personnes âgées ou handicapées. Grâce aux fiches détaillées des logements, il nous est possible de répondre à ce type de demandes.
- Les personnes sont attentives aux annexes associées au logement locatif. Dans 80% des cas, elles affirment le souhait d'avoir un espace extérieur (cour ou jardin).
- La quasi-totalité des personnes qui nous contacte sont locataires dans le parc privé (95%). Une infime partie, sont locataires du parc HLM.

Jean-Louis Juille souhaite savoir si des visites sont organisés pour les logements pour s'assurer du confort ou de l'isolation par exemple.

Marion Audouin explique que cette démarche est basée sur le volontariat, le propriétaire fournit les informations volontairement, et aucun travail de vérification n'est engagé. Il n'y a donc pas de visites. De même aucun avis n'est donné au propriétaire concernant les demandes qui lui sont transmises.

Louis Giralдин souhaite savoir s'il n'y a vraiment aucun problème avec les agences immobilières, puisque ces derniers temps, elles s'intéressent aussi à la gestion locative.

Marion Audouin confirme qu'il n'y a pas de problèmes, car la Bourse aux Biens Immobiliers n'a pas la même fonction qu'une agence. Elle ne permet qu'une mise en relation. Les services de gestion locative (état des lieux, bail...) ne sont en aucun cas proposés dans le cadre de la Bourse aux Biens Immobiliers.

Frédéric Suchet souhaite savoir quelle serait la procédure suivie si un demandeur contactait le Pôle Local d'Accueil dans le but d'acheter. La Bourse aux Biens Immobilier ne recense pas les biens à la vente donc il n'est pas donné suite à la demande, sauf en ce qui concerne les locaux professionnels.

Jacky Guillon rappelle tout l'intérêt de cet outil, la Communauté de Communes de Bourganef Royère de Vassivière et la Ciate étant en quelque sorte les pionniers d'une telle démarche au niveau du département et de la Région.

En ce qui concerne la communication, les habitants du territoire ont été informés de l'existence d'un tel outil par des flyers qui ne constituaient pas réellement un outil de diffusion suffisant. Une affiche sera prochainement transmise aux mairies au format A4 plastifié. La promotion se fera aussi de plus en plus par le biais d'internet, le site apportant satisfaction. L'information avait également été portée dans le journal de la Ciate.

LOGEMENTS COMMUNAL DE BANIZE : TRAVAUX IMPREVUS

Des travaux supplémentaires ont été réalisés pour la réhabilitation du logement de type 5 au 1^{er} étage de la Mairie de Banize afin d'en améliorer le confort et favoriser sa mise en sécurité.

Les crédits prévus au budget principal pour cette dépense n'ayant pas été pris en compte, il est ainsi proposé au conseil communautaire d'approuver la décision modificative du budget principal ci-après par le virement de crédits pour régler cette nouvelle dépense :

intitule des comptes	diminution sur crédits déjà alloués		augmentation de crédits	
	article-op.	montant	article-op.	montant
Dépenses imprévues	020	1 900.00		
Travaux en cours			2313 - op.26	1 900.00 €

Le Conseil Communautaire valide la modification du budget principal à l'unanimité.

PROJET DE STATION SERVICE A SAINT SULPICE LES CHAMPS

Lors du précédent Conseil Communautaire, le plan d'investissement d'un projet de station service à Saint-Sulpice-les-Champs a été présenté. L'investissement se monterait à environ 150 000 € comprenant environ 124 000 € pour les travaux, 20 000 € de maîtrise d'œuvre et 6 000 € de frais divers.

A la même occasion, il avait été décidé de formuler une demande de DDR et d'envisager, dans le plan de financement, une participation du Comité Professionnel des Distributeurs de Carburants à hauteur de 14 960 € et une part d'environ 45 000 € pour le Conseil Général. L'autofinancement de la Ciate serait de 29 923 €. Le dossier de DDR est en cours d'instruction.

Des projections ont été réalisées concernant le fonctionnement potentiel d'un tel équipement. Elles prennent en compte un amortissement sur 20 ans, avec un taux de subvention maximum. La marge calculée sur chaque litre vendu est de 6%, ce qui permettrait d'afficher des prix un peu en dessous des stations indépendantes.

A noter que le point d'équilibre du budget se situe autour d'un volume de vente d'environ 300 000 litres.

Projection en cas de vente de 150 000 litres /an

Recettes de fonctionnement		Dépenses de fonctionnement	
		Carburant	140494
Vente du carburant (6%)	148923	Fonctionnement	9901
Divers		Amortissement	7500
Amortissement	5984	Personnel	2000
Stocks		Stocks final	
Total	154907	Total	159894
Déficit si vente 150000	4987		

Projection en cas de vente de 250 000 litres /an

Recettes de fonctionnement		Dépenses de fonctionnement	
		Carburant	234156
Vente du carburant (6%)	248206	Fonctionnement :	11683
		Amortissement	7500
Amortissement	5984	Personnel	2000
Stocks		Stocks final	
Total	254190	Total	255339
Déficit si vente 250000	1149		

Les recettes comprennent les ventes de carburant ainsi que l'amortissement des subventions.

En ce qui concerne les dépenses, on retrouve les achats de carburants, les frais divers, l'amortissement et les frais de personnel (visites régulières sur le site afin de contrôler le bon fonctionnement, le changement des prix et le réapprovisionnement en tickets, serviettes et autres, l'entretien).

Les frais divers comprennent les frais de maintenance, qui sont élevés mais toutefois obligatoires pour un tel équipement, les frais de téléphone, les frais concernant le terminal de carte bancaire et l'achat de fournitures diverses, tels les rouleaux de ticket, les serviettes et autres.

Un devis a été réalisé dans le but de chiffrer la maintenance, les autres chiffres sont basés sur les dépenses des stations déjà existantes.

Avec une vente de 150 000 litres, un déficit de 5 000 € /an est envisagé et pour un cas de vente de 250 000 litres, le déficit prévu est de 1 100 € /an.

Le nombre de litres susceptible d'être vendu n'étant pas connu, il est difficile d'établir précisément le prévisionnel. La chambre de commerce avait été contactée afin d'estimer le litrage à prévoir mais n'a pas pu donner d'éléments. Les pétroliers ont également été contactés mais n'ont pas souhaité ou su se prononcer.

Des informations ont donc été recensées auprès des stations services déjà existantes dans le but d'établir un comparatif.

Le tableau suivant regroupe les caractéristiques des stations en régie publique et de leurs communes d'implantation / Saint-Sulpice-les-Champs.

Commune	Nombre d'habitants	Fréquentation en véhicules/jour sur l'axe principal	Station(s) la/les plus proche(s)	Prix de vente	Litrage annuel	Remarque(s)
Royère de Vassivière	584	774	Vallière 14 km	8,92%	320 000 litres	Equilibre
			Bourganeuf 21 km			
Bellegarde en Marche	425	2000	Aubusson 12 km	5%	270 000 litres	Déficit env. 10 000 €
Vallière	800	Non renseigné	Aubusson 14 km	8 cts/l	un peu plus de 300 000 litres	Equilibre
			Royère 14 km			
Saint Sulpice les Champs	376	958	Ahun 10 km			
			Aubusson 14 km			
			Vallière 13 km			

La station de Royère de Vassivière a fixé ses prix sur le montant des indépendants. Cette station se situe à 20 km de Bourganeuf. La station de Vallière est une station communale où les prix ne sont pas plus intéressants, donc le déplacement jusqu'à Bourganeuf est nécessaire pour trouver une grande surface proposant des prix plus attractifs. La commune a toutefois conscience du prix trop élevé appliqué, donc une fois toutes les subventions versées, les prix seront certainement diminués dans la mesure du possible.

Les trois stations étudiées pour comparaison réalisent un litrage annuel supérieur à 250 000 litres, mais le nombre d'habitants et la fréquentation des véhicules sont différents.

Isabelle Colon pense que qu'il est possible de vendre 250 000 litres de carburant à Saint-Sulpice, toutefois il serait limitant de mettre en place un paiement par carte bancaire uniquement.

Agnès Zeppa explique que dans le cas contraire il faudrait recruter une personne à temps plein, ce qui modifierait conséquemment le coût de fonctionnement.

Patrick Pacaud souhaite savoir s'il y a réellement une demande de la part de la population de Saint-Sulpice pour un approvisionnement en carburant.

Jacqueline Larpin précise que la demande est bien existante.

Daniel Delprato intervient pour notifier qu'il est nécessaire de bien choisir la localisation de la station. Celle-ci doit être dans le bourg.

Il est relevé, pour la station de Bellegarde en Marche, un déficit de 10 000 €, alors que cette station est ouverte depuis plusieurs années. Ceci suscite une interrogation sur les motifs de son maintien en activité.

Agnès Zeppa explique que la communauté de communes maintien la station service car elle constitue service de proximité.

Frédéric Suchet pense que l'installation d'une station service pourrait éventuellement profiter à des communes plus éloignées. De plus, les dépenses de fonctionnement ne sont pas choquantes tant qu'il s'agit de l'installation d'un service, car d'autres projets, pas forcément équilibrés ont déjà été réalisés. Ce projet peut représenter un bon outil de communication pour la Ciate, ce qui pourrait occasionner des retombées indirectes.

La demande de DDR en cours trouvera réponse pour la fin de l'été. Le Conseil Communautaire sera alors amené à se positionner en fonction de la réponse de l'Etat.

Il est possible que la Préfecture sollicite un complément d'étude afin de préciser le litrage. Seule une étude de marché permettrait de prévoir le litrage et donc de mieux dimensionner l'équipement.

Il est proposé de consacrer 3 000 à 4 000 € pour réaliser une étude de marché afin d'avoir une approche plus précise.

Isabelle Colon se positionne contre le principe des études en général, qui représentent un coût trop important ; d'importantes sommes ont déjà été consacrées à des études, sans résultats probants.

Jacky Guillon précise que ce sont justement ces études qui ont permis la réalisation de nombreux travaux sur le territoire. De plus sans les études, certaines subventions ne sont pas accordées. Certaines études ont également évité des investissements.

Il est proposé au Conseil Communautaire de se prononcer sur le principe de cette étude.

Le Conseil communautaire se prononce pour la réalisation d'une étude de marché pour un montant de 4000 euros, à 30 avis favorables, 1 avis contraire et 2 abstentions.

Fait à Ahun,

le 20 juillet 2010.



Le Président,

Jacky GUILLON.