



EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 21 septembre 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS le 21 septembre, le Conseil communautaire, légalement convoqué le mercredi 13 septembre 2023, s'est réuni à la salle polyvalente de Francin, en séance publique, sous la présidence de Béatrice SANTAIS.

Nombre de membres en exercice : 63

Nombre de membres présents : 46

Nombre de membres votants : 55

Prénom	Nom	Communes	Présents	Avait donné pouvoir	Absents et/ou excusés
Marc	DUPRAZ	APREMONT			X
Carlo	APPRATTI	ARBIN	X		
Catherine	BRISSE (Suppléante)	ARVILLARD	X		
Fabienne	PICHON-DEGUILHEM	BETTON BETTONNET	X		
Nicole	BOUVIER	BOURGNEUF		M. GIRARD	X
Yannick	LOGEROT	CHAMOUSSET	X		
Cécile	DEBRION	CHAMOUX SUR GELON	X		
Eric	BARBIER	CHAMPLAURENT	X		
Christelle	HUGONOT	CHATEAUNEUF	X		
Michel	RAVIER	CHIGNIN			X
Jean-Luc	BENETTI	COISE ST JEAN PIED GAUTHIER	X		
Arlette	BRET	COISE ST JEAN PIED GAUTHIER	X		
Jean-Michel	BLONDET	CRUET		J.L. BENETTI	X
Alain	SIBUE	DETRIER			X
Eve	BUEVOZ	FRETERIVE	X		
Marc	GIRARD	HAUTEVILLE	X		
Stéphane	DUPARC	LA CHAPELLE BLANCHE	X		
Gilles	PETIT (Suppléant)	LA CHAVANNE	X		
Ludovic	LAMBERT	LA CROIX DE LA ROCHETTE			X
Jean-François	CLARAZ	LA TABLE	X		
Jean-François	DUC	LA TRINITE	X		
Nathalie	POMEON	LAISSAUD	X		
Véronique	MASNADA (Suppléante)	LE BOURGET EN HUILE	X		
André	DAZY	LE PONTET	X		
Sébastien	MARTINET	LE VERNEIL	X		
Jean-Claude	NICOLLE	LES MOLLETES	X		
Jacqueline	SCHENKL	MONTENDRY		J.F. CLARAZ	X
André	BUISSON	MONTMELIAN	X		
Sylvie	COMPOIS	MONTMELIAN	X		
Anne	CONAND	MONTMELIAN	X		

David	FAUCONET	MONTMELIAN	X		
Yves	PAVILLET	MONTMELIAN	X		
Béatrice	SANTAIS	MONTMELIAN	X		
Jean-Pierre	GUILLAUD	MYANS	X		
Giuseppina	PATRAS	MYANS		J.P. GUILLAUD	X
Lionel	MURAZ	PLANAISE		B. SANTAIS	X
Martine	BANNAY-CODET	PORTE DE SAVOIE		C. LEVANNIER	X
Jean-Jacques	BAZIN	PORTE DE SAVOIE	X		
Ghislain	GARLATTI	PORTE DE SAVOIE	X		
Caroline	LEVANNIER	PORTE DE SAVOIE	X		
Jacques	VELTRI	PORTE DE SAVOIE			X
Franck	VILLAND	PORTE DE SAVOIE	X		
Jean-Yves	BERGER-SABATTEL	PRESLE	X		
Michel	SYMANZIK	ROTHERENS			X
Alain	COMBAZ	ST JEAN DE LA PORTE	X		
Michel	BOUVIER	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Lionel	GOUVERNEUR	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Laëtitia	NOEL	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Martine	POMA	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Virginie	REYNAUD	ST PIERRE D'ALBIGNY	X		
Remy	SAINT GERMAIN	ST PIERRE D'ALBIGNY		E. BUEVOZ	X
Isabelle	JARRIAND	ST PIERRE DE SOUCY			X
Emmanuel	COUX (Suppléant)	STE HELENE DU LAC	X		
David	ATES	VALGELON LA ROCHETTE		J. DONJON	X
Jean-Claude	BENGRIBA	VALGELON LA ROCHETTE	X		
Jacky	DONJON	VALGELON LA ROCHETTE	X		
Jacky	GACHET	VALGELON LA ROCHETTE		N. REBATEL	X
Nathalie	REBATEL	VALGELON LA ROCHETTE	X		
Elodie	VANACKERE	VALGELON LA ROCHETTE	X		
Eric	SANDRAZ	VILLARD D'HERY	X		
Jean-Claude	MESTRALLET	VILLARD SALLET	X		
Christiane	FAVRE	VILLARD-LEGER	X		
Denise	MARTIN	VILLAROUX			X

160-2023 DELEGATION DE MAÎTRISE D'OUVRAGE DE LA VILLE DE MONTMELIAN A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES POUR DES TRAVAUX DE RENOVATION DU BATIMENT DU SIEGE ADMINISTRATIF

Rapporteur : Marc GIRARD

La Communauté de communes Cœur de Savoie est locataire de son siège administratif, propriété de la commune de Montmélian, pour un loyer annuel initial de 143 000 € (89,63 €/m²/an), hors box et stationnements souterrains (160 000 € en valeur actualisée 2023, soit 100 €/m²/an).

Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'effectuer une rénovation afin d'améliorer la performance énergétique de ce bâtiment soumis au décret tertiaire, d'améliorer le confort des usagers, de vérifier l'adéquation aux normes des installations électriques et SSI ainsi que son classement ERP pour les parties concernées.

Ce bâtiment est soumis au décret tertiaire avec une obligation de réduction des consommations énergétiques aux horizons 2030, 2040, et 2050. Sur ce bâtiment l'obligation est de passer de 152 kWh/m²/an (consommation 2017) à 91 kWh/m²/an en 2030.

De plus, le partage des espaces du parking en sous-sol avec plusieurs propriétaires privés de garages, la volonté de mettre en place des bornes de recharges électriques pour les véhicules de services et la volonté de réaliser une installation solaire photovoltaïque en toiture en autoconsommation individuelle nécessite de séparer les usages, de rationaliser les points de raccordements électriques et de mettre en place des comptages dissociés.

Le programme prévisionnel de ces travaux s'articule donc comme suit :

1- Rénovation thermique du bâtiment :

Un audit énergétique de ce bâtiment a été effectué en 2022 par le bureau d'étude Phoenix Energie. Cet audit conclut à la nécessité d'effectuer en priorité un travail sur l'enveloppe de l'ensemble du bâtiment (reprise de l'étanchéité et de l'isolation des toitures terrasse et remplacement des menuiseries), la régulation sur la partie en chauffage hydraulique et l'extension du réseau hydraulique aux zones non encore couvertes (logement du gardien et trésorerie).

Ainsi, compte-tenu des éléments ressortis de cet audit, la Communauté de Communes souhaite effectuer des travaux d'isolation des toitures terrasses pour réaliser la pose de panneaux photovoltaïques en toiture, le remplacement des menuiseries, la reprise de la régulation en lien avec les retours de l'entreprise effectuant la maintenance des installations, la mise en œuvre d'une distribution hydraulique dans le logement et les locaux occupés par la trésorerie et le remplacement du système de chauffage en étudiant la possibilité de mettre en place de la géothermie.

2- Mise aux normes du bâtiment :

Le bâtiment a connu des occupations successives et des évolutions qui nécessitent de mettre à jour et vérifier le respect des normes notamment en matière de SSI, d'installation électrique et d'accessibilité.

Les véhicules de services, le stockage de matériel dans les box du parking souterrain partagé avec des garages de particuliers ainsi que l'installation de bornes de recharges électriques supplémentaires imposent des vérifications voire des modifications si nécessaire. La dissociation des consommations électriques dans le garage entre les parties communes de la copropriété et les futures recharges électriques pour les véhicules de Cœur de Savoie est également nécessaire.

Le cheminement et l'organisation de l'évacuation des personnes présentes dans le bâtiment ou le garage est à vérifier et permettra de déclarer le bâtiment conformément à l'utilisation actuelle avec des zones classées en ERP et d'autres relevant du droit du travail, ainsi que le logement de fonction de la gardienne.

Pour compléter, se pose la question de la ventilation des espaces du R-1 qui n'est pas adaptée et qui devra être modifiée pour correspondre à l'utilisation des locaux.

Ces travaux apparaissent difficiles à intégrer techniquement et financièrement dans le plan d'investissement de la commune. Aussi est-il proposé que la Ville de Montmélian délègue la maîtrise d'ouvrage de ces travaux à la Communauté de communes afin d'accélérer la réalisation de ces travaux nécessaires, estimés aujourd'hui entre 800 et 900 000 € HT environ, avant chiffrage par un maître d'œuvre.

Le montage juridique et financier proposé serait le suivant :

1. Conclusion d'un bail emphytéotique administratif de longue durée donnant à la Communauté de communes la possibilité d'améliorer le bien loué et une sécurité juridique pendant la durée du bail. Une durée suffisamment longue (25-30 ans, à déterminer précisément en fonction du coût des travaux) permettrait de réaliser plusieurs phases de travaux successives et d'avoir le temps d'amortir ces travaux.
2. Financement de ces travaux par avance de la Communauté de communes en échange d'une remise sur le surloyer pendant toute la durée du bail emphytéotique, qui serait nécessaire à leur amortissement par la commune. La Communauté de communes supporterait ainsi le coût des travaux en tant que maître d'ouvrage en direct, avec la possibilité de solliciter des subventions pour la rénovation énergétique et des emprunts pour le reste à charge. En contrepartie, le propriétaire maintiendrait le loyer à son niveau actuel, en-dessous des prix du marché pour un bâtiment rénové.
3. Concernant l'aile occupée par la DDFIP, zone actuellement exclue du bail entre les deux collectivités, la commune prendrait les dépenses à sa charge (menuiserie, dimensionnement de la PAC, système de diffusion chaud/froid...). Elle propose de déléguer également la maîtrise d'ouvrage à la Communauté de communes sur cette partie du bâtiment pour qu'il n'y ait qu'un seul donneur d'ordre. Les ouvrages lui seraient remis après les travaux, selon le procédé classique de la délégation de maîtrise d'ouvrage. Les travaux sur cette aile seront intégrés au programme après validation de la commune, laquelle conditionnera l'engagement des travaux à l'accord de la DDFIP pour payer un surloyer. En cas de départ de la DDFIP, les locaux pourraient être loués à la communauté de communes, en attente à ce jour de locaux adaptés pour son Espace Jeune de Montmélian et son PIJ (point information jeunesse) et être intégrés au montage juridique et financier prévalant pour le reste du bâtiment.

La première étape consiste ainsi en la délégation de la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Montmélian à la Communauté de communes pour ce projet de rénovation, qui permettra à la Communauté de communes de lancer un programme de maîtrise d'œuvre, de solliciter des subventions auprès des éventuels financeurs (Etat, Fonds Vert, ADEME, Région, Département...), de déposer les autorisations d'urbanismes nécessaires et d'engager les travaux le cas échéant.

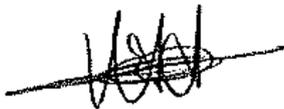
La signature du bail emphytéotique avec la Ville fera l'objet ultérieurement d'une délibération spécifique.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à la majorité avec 3 contre (Jean-Pierre GUILLAUD, Giuseppina PATRAS et Carlo APPRATI) et 5 abstentions (Lionel GOUVERNEUR, Laëtitia NOEL, Virginie REYNAUD, Jean-Claude MESTRALLET et Alain COMBAZ) :

- **APPROUVE** le projet de rénovation du siège administratif de la Communauté de communes sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes, pour son amélioration et sa mise en conformité au décret tertiaire, par délégation de la Ville de Montmélian, propriétaire ;
- **AUTORISE** la Présidente à signer la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage jointe en annexe et toutes pièces utiles à son exécution ;
- **AUTORISE** la Présidente à solliciter tous les financeurs susceptibles de subventionner ces travaux de rénovation dans les proportions les plus élevées possibles ;
- **SOLLICITE** le Maire de la commune de Montmélian pour qu'il autorise Madame la Présidente de la Communauté de communes ou son représentant à déposer toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires pour ces travaux ;
- **AUTORISE** la Présidente ou son représentant à signer toutes pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans les deux mois suivant sa publication et sa notification.

Le Secrétaire de séance



Sébastien MARTINET

La Présidente,



Béatrice SANTAIS

