



## **BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**MARDI 16 NOVEMBRE 2021**

### **COMPTE-RENDU**

Téléport 6 - 2, rue de la Fontaine d'Adam - BP 30 004 – 86201 LOUDUN  
TEL : 05 49 22 54 02 - FAX : 05 49 22 99 77 - e.mail : [contact@pays-loudunais.fr](mailto:contact@pays-loudunais.fr)

En l'an 2021, le mardi 16 novembre à 18 H 30, le Bureau Communautaire, dûment convoqué le mardi 09 novembre 2021, s'est réuni sous la Présidence de Joël DAZAS, Président de la Communauté de communes du Pays Loudunais, en présence de 6 Vice-Présidents et des Conseillers Communautaires suivants :

Nombre de présents : 18 (quorum à 11)

DAZAS Joël, RENAUD Edouard, LEFEBVRE Bruno, BARILLOT Sylvie, ROUX Gilles, BOURREAU Alain, BASSEREAU Nathalie, BRAULT Pascal, GARAUULT James, JAGER Jean-Pierre, JAMAIN Bernard, KERVAREC Werner, MOREAU Christian, MOUSSEAU Laurence, SERGENT Claude, SERVAIN Michel, SONNEVILLE-COUPÉ Bernard, ZAGAROLI Louis.

**Etaient également présents :**

Les services de la Communauté de communes du Pays Loudunais.

**Nombre de pouvoirs : 1**

- Philippe RIGAULT a donné pouvoir à Joël DAZAS

**Joël DAZAS, Président, après avoir constaté le quorum, ouvre la séance du Bureau Communautaire à 18H30.**

Le Bureau Communautaire désigne à l'unanimité comme **secrétaire de séance, Madame Nathalie BASSEREAU, conseillère communautaire d'Angliers.**

**ORDRE DU JOUR**

**DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE**

**ENVIRONNEMENT**

- 1 - CONVENTION POUR LA COLLECTE DES DÉCHETS AMIANTÉS
- 2 - CONVENTION ENTRE L'ÉTAT ET LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES POUR LE FINANCEMENT ET LA GESTION DE L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

**PROMOTION ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

- 1 – PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

*Présentée par Bruno LEFEBVRE*

### **OBJET : Convention pour la collecte des déchets amiantés**

Issue de broyages de roches minérales, l'amiante a été incluse dans de nombreux matériaux de construction, comme le ciment, pour ses propriétés en matière d'isolation thermique et acoustique, de résistance mécanique et de protection contre l'incendie. En raison de son caractère cancérigène, l'amiante a été interdite en 1997 mais il subsiste encore beaucoup de matériaux amiantés, en particulier dans les bâtiments (plaques ondulées ou planes en fibrociment ardoises et bardage en fibrociment, tuyaux de canalisation et gaines de ventilation en fibrociment).

Sur le Pays Loudunais, une vingtaine d'usagers du territoire ont contacté le Pôle Déchets pour obtenir une solution de traitement des déchets amiantés (pour quelques plaques ou pour une toiture complète).

Ces déchets d'amiante classés dangereux sont interdits en déchèteries. Ces opérations d'évacuation sont délicates et complexes et elles ne peuvent être réalisées directement par les services de la Communauté de communes (obligation de contrôle de la qualité de l'air, formation obligatoire des agents aux risques amiantés).

Lors de la Commission « Environnement » du 04 octobre 2021, les élus ont proposé d'expérimenter sur l'année 2022 une collecte des déchets amiantés issus des particuliers. Il a été retenu la solution d'une collaboration technique avec l'entreprise Amiante Service Solution (A2S) de Martaizé (86) pour l'organisation de 1 ou 2 jours de collecte. Les dépôts se feront obligatoirement sur inscription et sur rendez-vous. L'intégralité des frais seront pris en charge directement par les particuliers avec une facturation par A2S en fonction du poids apporté.

**VU** le Code général des Collectivités territoriales ;

**VU** la délibération du 30 septembre 2020 portant délégation de pouvoir du conseil communautaire au bureau communautaire ;

**VU** la convention jointe à cette délibération ;

**CONSIDÉRANT** que la Commission « Environnement » a apporté un avis favorable à cette proposition ;

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Bureau Communautaire :**

- ✓ valide la mise en place d'une collecte expérimentale des déchets amiantés issus des particuliers sur l'année 2022,
- ✓ valide les termes de la convention avec l'entreprise A2S ci-annexée,
- ✓ autorise, le Président ou en cas d'empêchement le Vice-Président ayant délégation, à signer la convention ainsi que tout document relatif à cette affaire.

**M. SONNEVILLE-COUPÉ** s'interroge sur le fait que les déchets toxiques amiantés passent par l'intermédiaire des déchetteries alors que la récupération pourrait être directe entre le particulier et les entreprises prestataires.

**M. LEFEBVRE** indique que le particulier n'est pas en mesure de peser ses déchets. Par ailleurs, la collecte d'amiante n'est pas dangereuse s'il n'y a pas de découpage. Le rendez-vous est fixé à la déchetterie qui va peser les déchets toxiques. L'entreprise procède ensuite à la facturation en fonction du poids à enlever.

Le bulletin communautaire de fin d'année spécifique au service déchets va communiquer pour informer de la collecte des déchets toxiques.

**OBJET : Convention entre l'État et la Communauté de communes pour le financement et la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage**

La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « NOTRe », a fait de l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage une compétence obligatoire des communautés de communes et d'agglomération. La Communauté de communes du Pays Loudunais assure depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'aménagement, l'entretien et la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage « La Roche Plumeau » située sur la commune de Loudun.

Les gestionnaires bénéficient, en soutien de la gestion des places de l'aire d'accueil, d'une aide financière de l'Etat dénommée « Aide au logement temporaire 2 » qui se décompose en :

- un montant fixe (56,50 €/place) déterminé en fonction du nombre de places conformes aux normes techniques, effectivement disponibles, par mois, par aire d'accueil.
- un montant variable (75,95 €/place) provisionnel déterminé en fonction du taux prévisionnel d'occupation mensuel des places.

Les modalités de versement de cette aide financière sont définies dans une convention annuelle entre l'Etat et le gestionnaire.

**VU** le Code général des Collectivités territoriales ;

**VU** la délibération du 30 septembre 2020 portant délégation de pouvoir du conseil communautaire au bureau communautaire ;

**VU** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi « Notre », qui fait de l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage une compétence obligatoire des communautés de communes et des agglomérations ;

**VU** les articles L.851-1, R.851-2, R.851-5, R.851-6 du code de la sécurité sociale ;

**VU** l'arrêté du 30 décembre 2014 portant application des articles R.851-2, R.851-5, R.851-6 du code de la sécurité sociale ;

**VU** le projet de convention entre l'Etat et la Communauté de communes du Pays Loudunais pour l'année 2021 ci-annexé ;

**CONSIDÉRANT** la nécessité d'établir chaque année une convention entre l'Etat et la Communauté de communes du Pays Loudunais pour déterminer les modalités de versement de l'aide financière de l'Etat dénommée « Aide au logement temporaire 2 »,

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Bureau Communautaire :**

- ✓ **approuve les termes de la convention,**
- ✓ **autorise, le Président ou en cas d'empêchement le Vice-Président ayant délégation, à signer la convention ainsi que tout document relatif à cette affaire.**

**M. SERGENT demande si les installations irrégulières sont nombreuses sur les communes ?**

**Il informe que pour sa part, en général, après information et communication avec la communauté, il arrive à régler les situations d'occupation irrégulière.**

**M. DAZAS informe des difficultés régulièrement rencontrées entre la communauté de gens du voyage et le personnel en charge de l'entretien des aires d'accueil. Il souhaite dans ce cadre qu'une réflexion soit engagée sur l'externalisation du service. Il n'est pas certain, en revanche, de la qualité du service délégué. Sur d'autres territoires, le fonctionnement reste difficile, hormis dans le Châtelleraudais où la gestion est confiée à une association de gens de du voyage.**

M. LEFEBVRE informe qu'il a participé à une réunion de la Commission Consultative Départementale pour l'Accueil des gens du Voyage au cours de laquelle la question de la sédentarisation des gens du voyage a été abordée. Il s'agit par exemple pour les collectivités de se porter acquéreur de parcelles, pour y installer une ou des familles en vue de la sédentarisation. Il informe avoir donné un avis défavorable pour le territoire loudunais.

## PROMOTION ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

*Présentée par Joël DAZAS*

**OBJET : Présentation de l'étude sur l'immobilier d'entreprise**

M. DAZAS informe qu'une étude a été confiée au cabinet AMOFI afin de réaliser un diagnostic sur notre immobilier d'entreprises afin de déterminer si cette offre répond toujours aux besoins des entreprises locales. Cette étude devait également permettre de faire des propositions de rénovation énergétique ou de restructuration, pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire. La présentation d'une enveloppe chiffrée permet également d'inscrire les projets dans le CRTE à signer avant la fin de l'année.

Présentation des propositions de restructuration/rénovation dans le cadre de l'étude est faite par M. DAZAS, étant entendu que c'est la commission développement économique et le comité de pilotage constitué spécifiquement pour le suivi de l'étude qui rendra un avis. L'étude est donc présentée pour information, sans avoir à faire de choix, à ce stade.

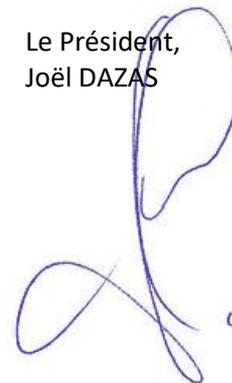
**Voir l'annexe 1 ci-dessous.**

Joël DAZAS clôt la séance à 19 H 45.

Fait à Loudun, le 6 janvier 2022

***Veillez nous adresser, par écrit,  
vos observations relatives à ce présent compte-rendu sous huit jours.***

Le Président,  
Joël DAZAS





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS LOUDUNAIS

## Diagnostic et analyse de l'offre immobilière à vocation économique et élaboration d'un plan de développement

Loudun

Stratégie de développement

24 novembre 2021

## Contexte

Groupement Amofi et Praxidev missionné pour :

- réaliser une étude sur l'offre immobilière à vocation économique de la CCPL,
- élaborer un plan de développement.

## Conclusion phase 1

Des besoins **satisfaisants** pour :

- Les espaces de bureaux.

Des besoins **non satisfaisants** pour :

- Les salles de réunion,
- Les ateliers relais,
- Les espaces de convivialité.

## Objectif phase 2

Proposer des interventions sur les 5 bâtiments de la CCPL au regard de :

- Les besoins des services de la CCPL,
- Les besoins et les attentes des acteurs économiques locaux,
- L'état actuel des bâtiments,
- La réglementation (décret tertiaire, loi climat et résilience).

Proposer un accompagnement qualitatif et dynamique pour attirer et fiabiliser les acteurs économiques du territoire.

## Stratégie de développement sur les bâtiments à vocation économique

Réflexion sur les 5 bâtiments de la CCPL :

- Téléport 6
- Ateliers relais
- Centre d'accueil des entreprises
- Bâtiment espace formation
- Bâtiment Pôle Emploi est exclu de la réflexion en raison de sa vocation dédiée

Les **services de la CCPL** sont implantés au sein du bâtiment **téléport 6** en tenant compte de l'évolution des services et des effectifs (les besoins sont présentés pages suivantes).

Les besoins en **ateliers relais** s'élèvent à **8 cellules de 150 m<sup>2</sup>**, ils sont implantés en lieu et place des ateliers actuels.

Les besoins des acteurs locaux en **salle de formation** sont de **4 salles**, elles sont réparties entre le bâtiment Téléport (3 salles) et l'espace formation (1 salle) 1 salle pourrait prendre place au RDC du centre d'accueil des entreprises.

Des **espaces communs** de convivialité, restauration, réception public sont implantés à téléport 6 et au centre d'accueil des entreprises.

	Existant	Projeté
Locaux d'accueil et administration	65,55	92,00
Bureau individuel	186,99	96,00
Bureau double	157,93	224,00
Bureau triple		
Bureau quadruple		
Salle de travail	94,20	114,00
Salle de réunion		
Espace de détente	35,21	16,00
Total en m <sup>2</sup> SU	539,88	542,00

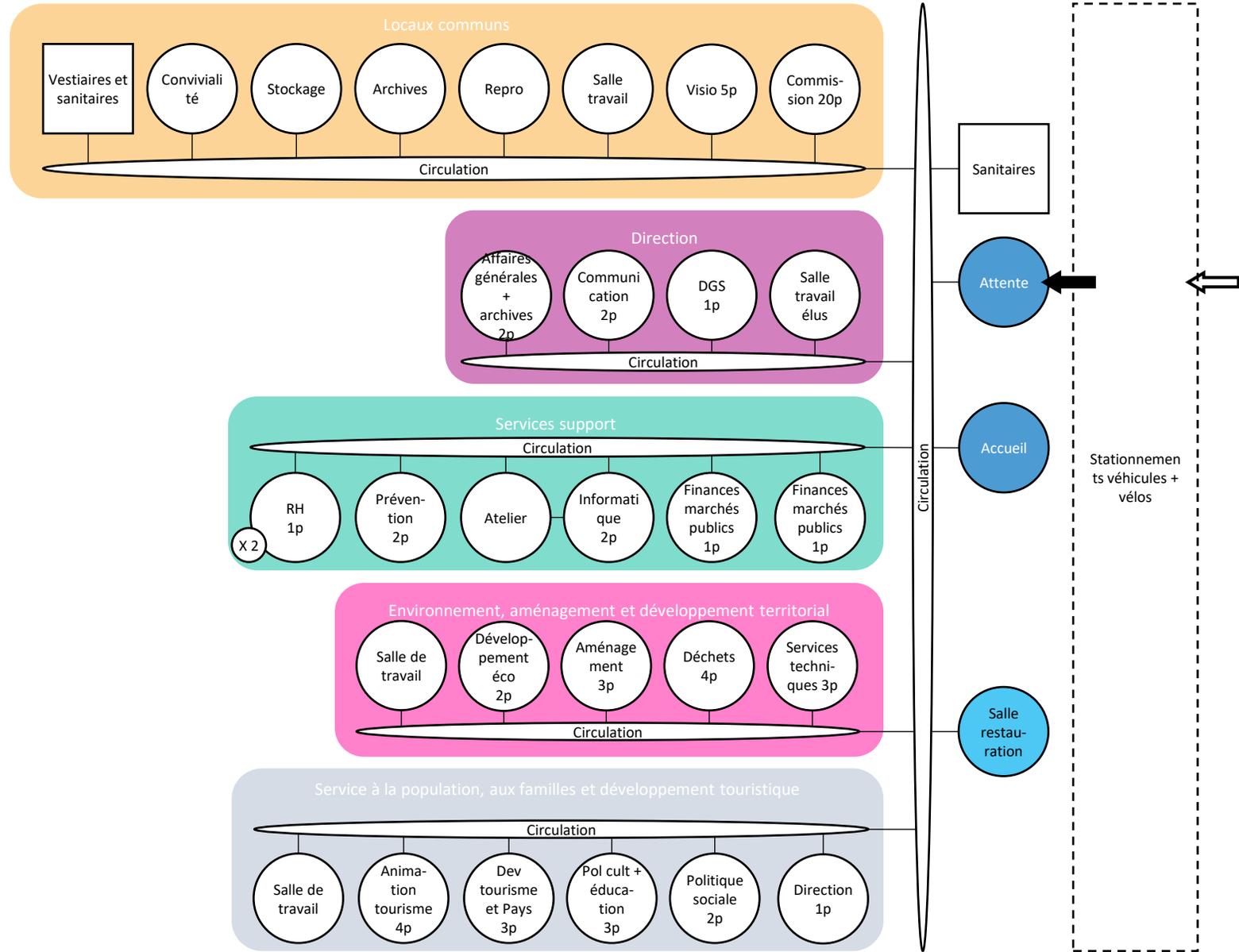
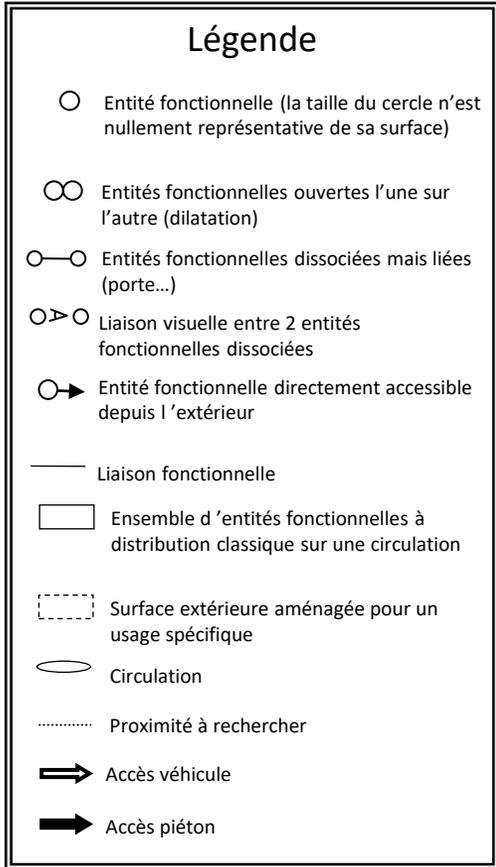
	Existant	Projeté
Locaux d'accueil et administration	Pas d'accueil général	Dans le hall principal
Bureau individuel	15 bureaux individuels	6 bureaux individuels
Bureau double		
Bureau triple	5 bureaux partagés	12 bureaux partagés
Bureau quadruple		
Salle de travail		
Salle de réunion	2 salles dédiées à la CCPL	4 salles de travail mutualisées et 2 salles visio
Espace de détente	2 espaces réduits	1 espace dédié CCPL et 1 espace commun à l'échelle du bâtiment

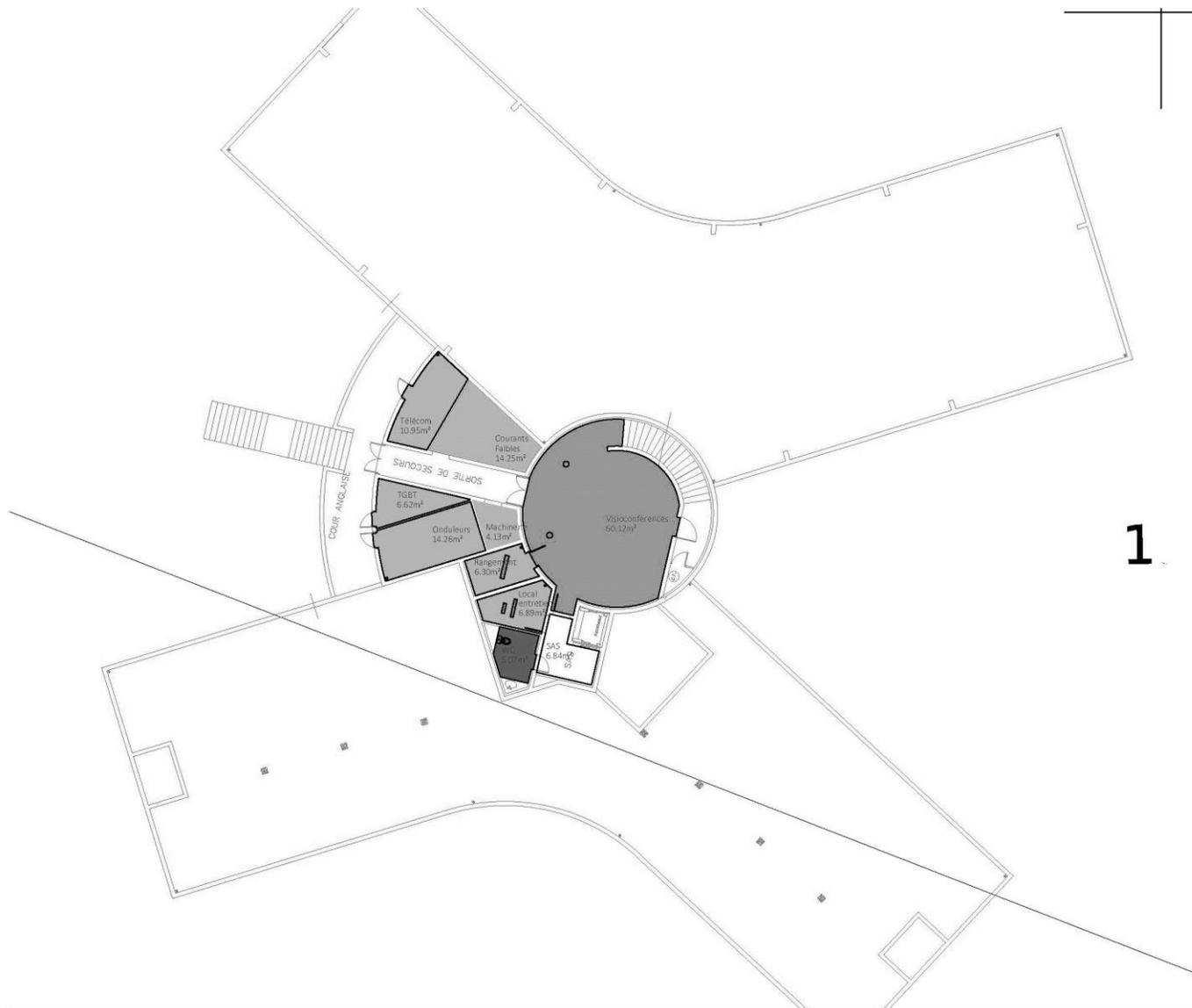
**33 postes de travail**



**38 postes de travail**

# Organigramme CCPL





LEGENDE :

Bureau individuel
Bureau partagé
Salle de réunion
Sanitaires
Espace détente
Locaux administratifs
Ateliers
Locaux techniques

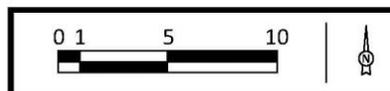
Réorganisation des espaces et rénovation énergétique de l'ensemble du bâtiment  
Implantation des services de la CCPL avec évolution des effectifs

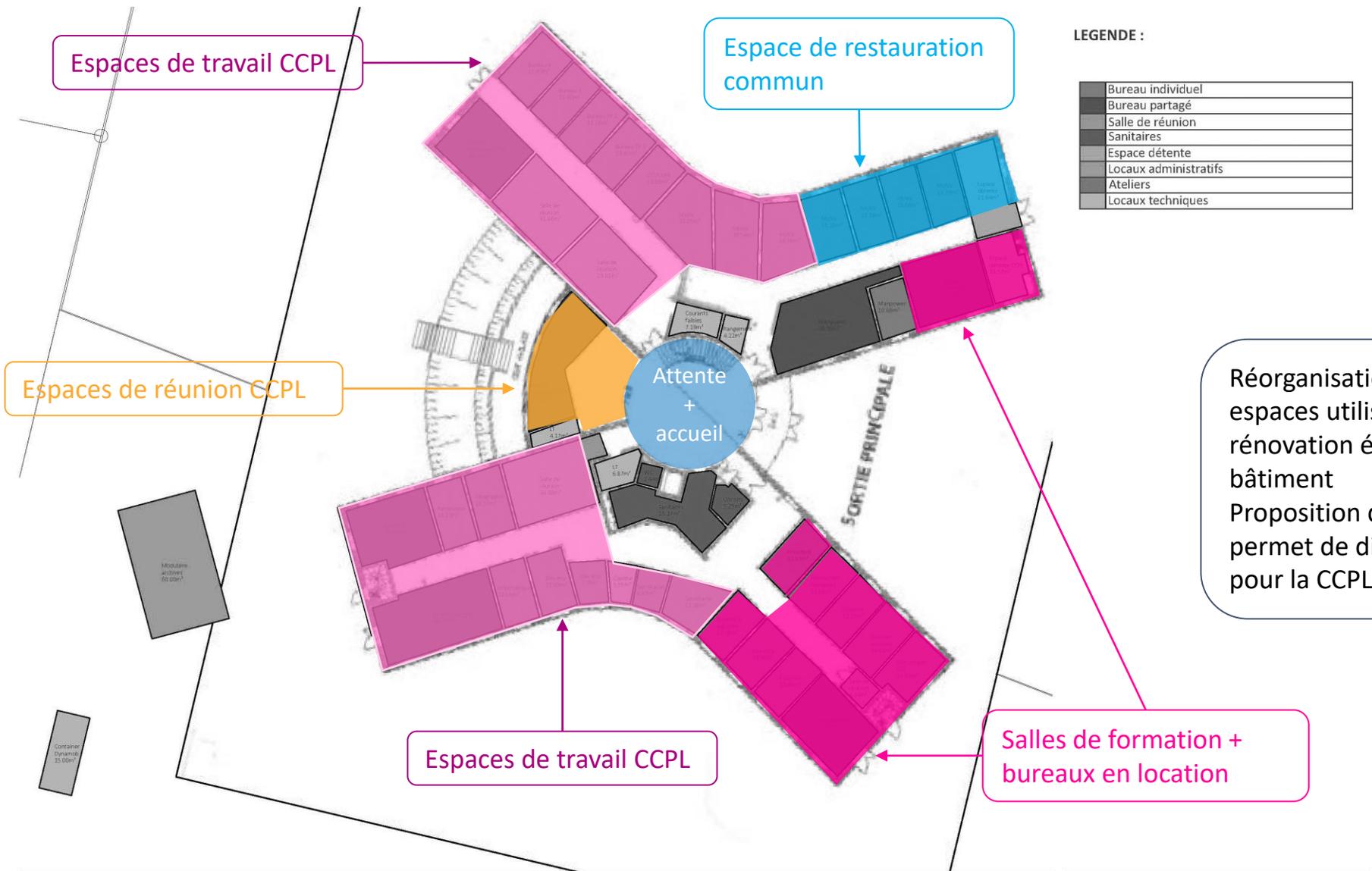
Estimation coût travaux 1 500 000,00 €HT  
Estimation coût opération 2 500 000,00 €TTC

Téléport 6	Scénario A
------------	------------

Restructuration dont réhabilitation énergétique	1874 800 1 499 200,00 €
---	-------------------------------

Total ct travaux HT	1 499 200,00 €
Ct opération HT	2 023 920,00 €
Ct opération TTC	2 428 704,00 €





LEGENDE :

Bureau individuel
Bureau partagé
Salle de réunion
Sanitaires
Espace détente
Locaux administratifs
Ateliers
Locaux techniques

Réorganisation des espaces hormis sur les espaces utilisés par Manpower et rénovation énergétique de l'ensemble du bâtiment  
 Proposition d'organisation non figée qui permet de dimensionner l'emprise nécessaire pour la CCPL

Tous droits réservés | Scénario A | Bâtiment Téléport 6 | RDC | Mai 2021 | 0 1 5 10 |

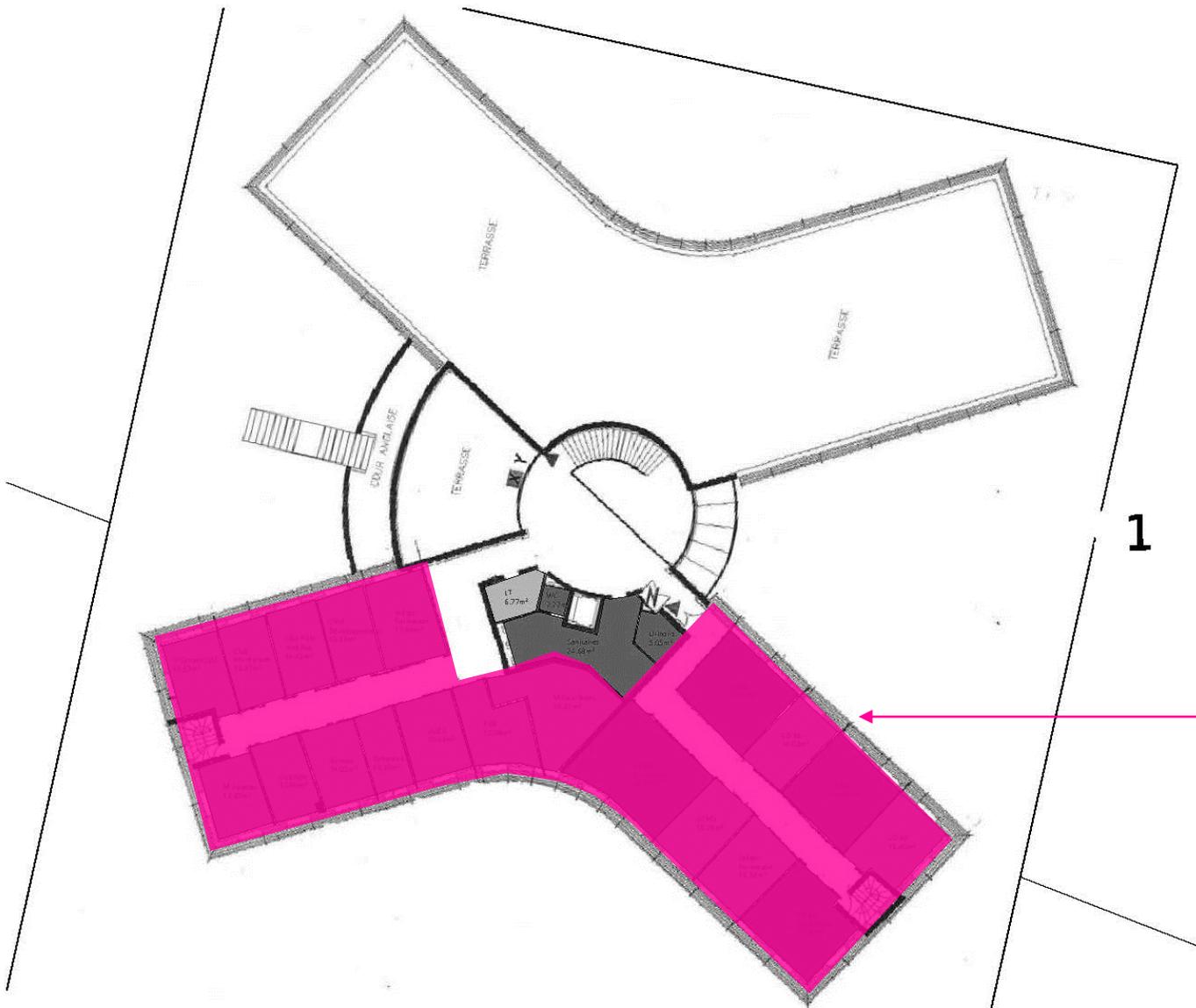
Diagnostique et analyse de l'offre immobilière à vocation économique - Loudun



Tous droits réservés

Stratégie de développement CC pays loudunais



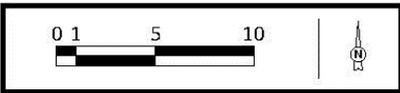


LEGENDE :

■	Bureau individuel
■	Bureau partagé
■	Salle de réunion
■	Sanitaires
■	Espace détente
■	Locaux administratifs
■	Ateliers
■	Locaux techniques

Réorganisation des espaces et rénovation énergétique de l'ensemble du bâtiment

Bureaux en location



Tous droits réservés

Stratégie de développement CC pays loudunais





Démolition des ateliers et création de :  
**8 ateliers avec 1 bureau et 1 sanitaire associé**

Estimation coût travaux 1 700 000,00 €HT  
 Estimation coût opération 2 700 000,00 €TTC

Ateliers relais	Scénario A
Démolition	885 80 70 800,00 €
Forfait amiante	100 000,00 €
Construction neuve ateliers, bureau et bloc sanitaires	1216 1200 1 459 200,00 €
Reprise autour de la construction neuve	350 90 31 500,00 €
<b>Total ct travaux HT</b>	<b>1 661 500,00 €</b>
<b>Ct opération HT</b>	<b>2 243 025,00 €</b>
<b>Ct opération TTC</b>	<b>2 691 630,00 €</b>

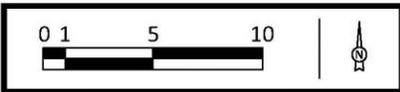


LEGENDE :

Bureau individuel
Bureau partagé
Salle de réunion
Sanitaires
Espace détente
Locaux administratifs
Ateliers
Locaux techniques

Bâtiment Pôle Emploi : aucune intervention  
 Adecco : aucune intervention  
 Reprise de la toiture  
 Rénovation énergétique scénario 2 audit énergétique  
 Pas de mise en accessibilité de l'étage  
 Réorganisation des espaces avec possibilité d'implanter des services de la CCPL pour animer le lieu (non intégré à ce stade)

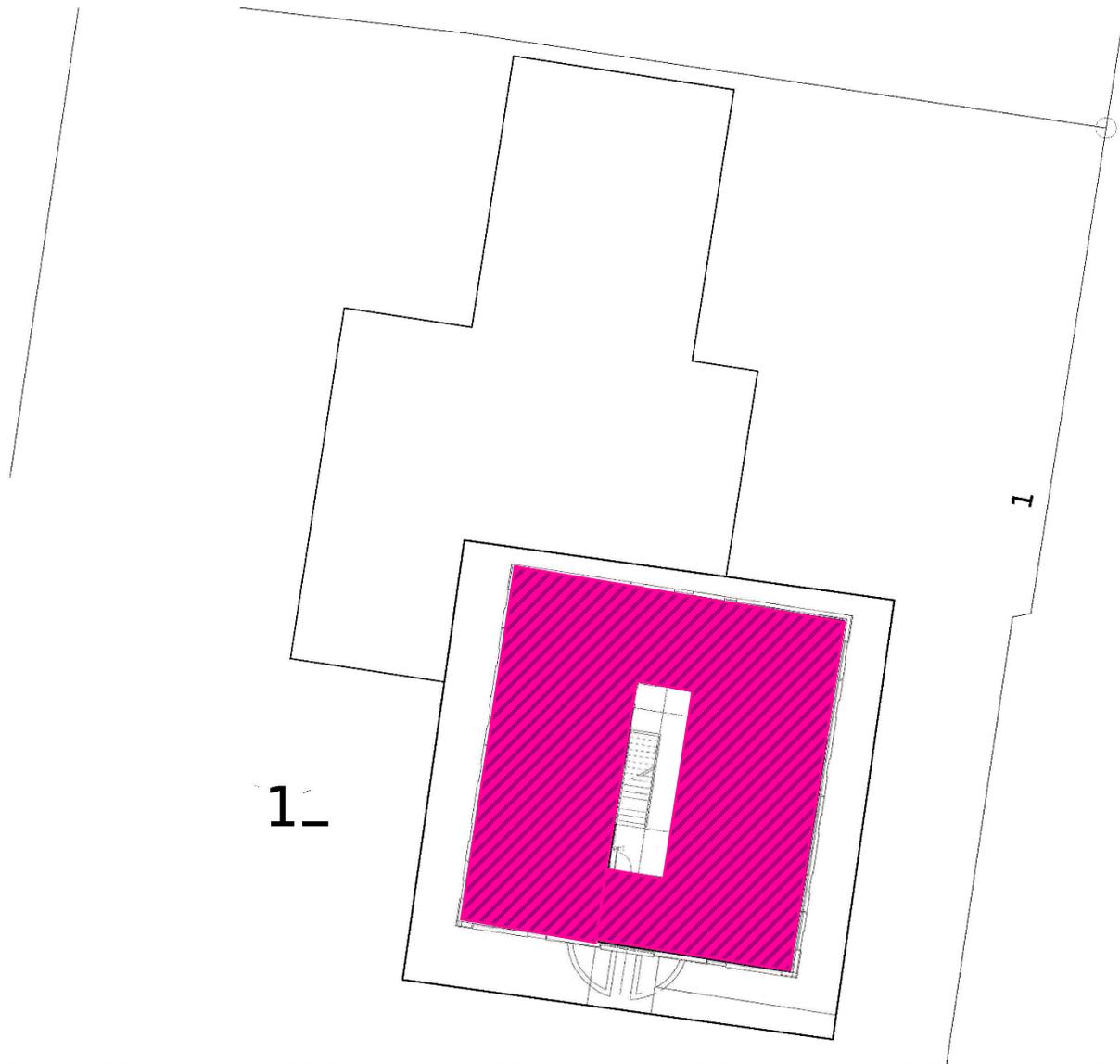
Création d'une rampe d'accès  
 Locaux partagés : espace réception public, espace de détente et bureau ou salle de réunion au RDC



Tous droits réservés

Stratégie de développement CC pays loudunais





Réorganisation des **espaces de bureau** avec dimensionnement à définir (locaux code du travail) – capacité de 3 bureaux individuels et 9 bureaux doubles

**Estimation coût travaux 470 000,00 €HT**  
**Estimation coût opération 760 000,00 €TTC**

Centre accueil entreprise	Scénario A
Restructuration (Hors Adecco et Pôle emploi)	440 600 264 000,00 €
Forfait toitures terrasses	100 000,00 €
Forfait rénovation énergétique sur la base du scénario 2 de l'audit énergétique	100 000,00 €
Forfait rampe	5 000,00 €
<b>Total ct travaux HT</b>	<b>469 000,00 €</b>
<b>Ct opération HT</b>	<b>633 150,00 €</b>
<b>Ct opération TTC</b>	<b>759 780,00 €</b>



Rafrâichissement de l'ensemble des locaux sans réorganisation

Estimation coût travaux 115 000,00 €HT

Estimation coût opération 190 000,00 €TTC



Salle de formation 1 non utilisée par la CCI de la Vienne

Espace formation	Scénario A
Rafrâichissement complet du bâtiment	385,5 300 115 650,00 €
Dont Rafrâichissement salle formation	57,62 300 17 286,00 €
<b>Total ct travaux HT</b>	<b>115 650,00 €</b>
<b>Ct opération HT</b>	<b>156 127,50 €</b>
<b>Ct opération TTC</b>	<b>187 353,00 €</b>

Scénario A

Bâtiment Espace Formation

RDC

Mai 2021

Tous droits réservés

Diagnostic et analyse de l'offre immobilière à vocation économique - Loudun

0 1 5 10



Tous droits réservés

Stratégie de développement CC pays loudunais



## Orientations stratégiques pour la location des ateliers pour des activités artisanales

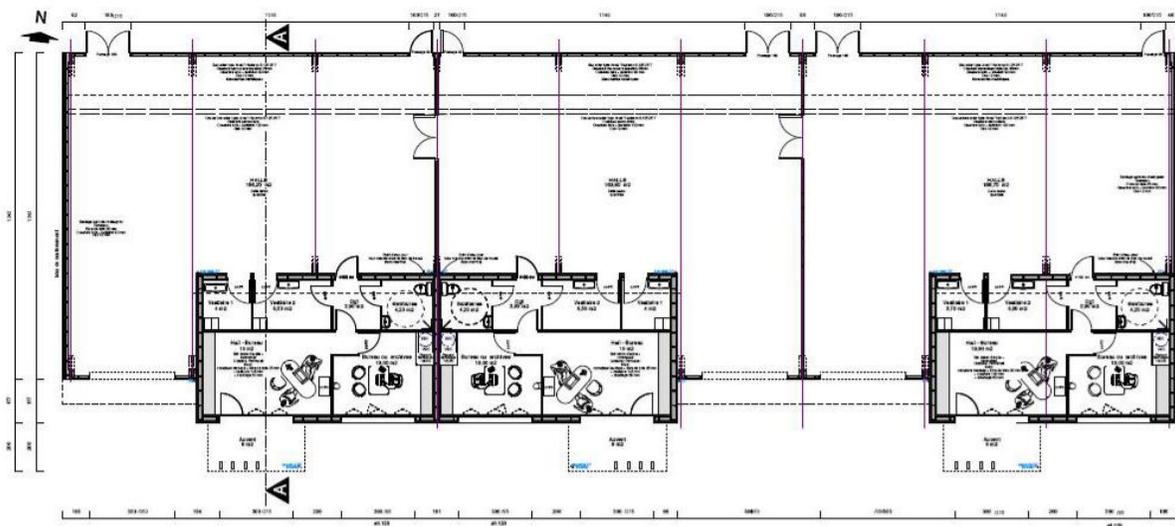
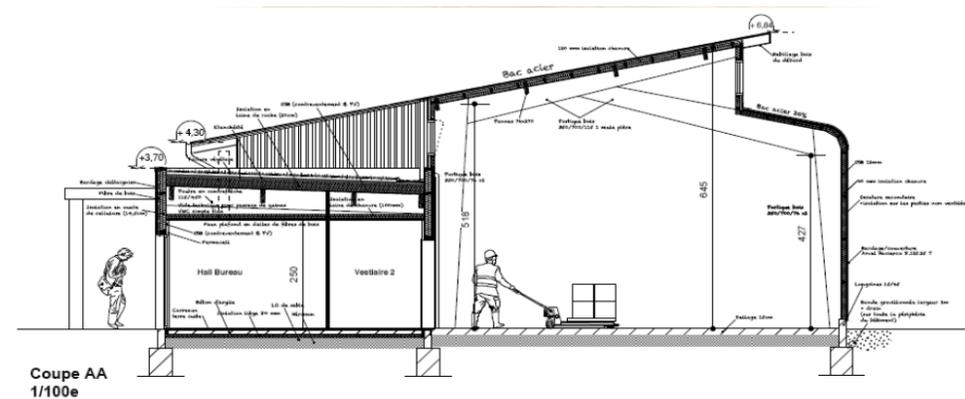
### L'offre :

- Un modèle de cellule unique
- Un nombre limité de cellules au départ mais duplicable si la demande sur le territoire augmente
- Une flexibilité dans les conditions de location à définir en fonction de critères objectifs :
  - La ou les vocations de ces bâtiments : appui à la création... accompagnement à la structuration de la jeune entreprise....hébergement sur du temps long...
  - L'ancienneté de l'entreprise : porteur de projet... entreprise de moins de 3 ans... entreprise de plus de 3 ans...
  - La solidité du modèle économique du locataire : besoin d'un soutien sous forme de subvention... modération de loyer... capacité à payer un loyer au tarif du marché...
  - La nature du bail : précaire... dérogatoire... commercial (3-6-9 ans)...
  - La politique tarifaire : à définir en fonction des choix à opérer sur les critères précédents

## Benchmark de politiques tarifaires (location) sur des ateliers pour des activités artisanales

Lieu	Surface totale	Structure globale	Décomposition d'un lot	Bailleur	Type de bail	Tarifs HT HC / an / m <sup>2</sup>
DREUX (28)	1250 m <sup>2</sup>	8 cellules de 125 m <sup>2</sup> + 1 cellule de 250 m <sup>2</sup> (pour les entreprises de moins de 3 ans et les créateurs)	Atelier relais = 25 m <sup>2</sup> tertiaires/sociaux + 100 m <sup>2</sup> atelier	Public	Précaire de 23 mois	5,62 € (tarif unique)
ST FULGENT LES ESSARDS (85)	1000 m <sup>2</sup>	4 cellules de 100 + 4 cellules de 150 m <sup>2</sup>	Aucun aménagement intérieur	Public		2,6 € (150 m <sup>2</sup> ) et 2,9 € (100 m <sup>2</sup> )
REDON (35)	458 m <sup>2</sup>	2 cellules de 229 m <sup>2</sup>	Aucun aménagement intérieur	Public	Précaire ou Commercial	3,75 € (bail précaire) ou 4,58 € (bail commercial)
FONTAINE LE COMTE (86)	204 m <sup>2</sup>	1 cellule	Bureau + sanitaires + entrepôt	Privé	Commercial	4,17 € (après honoraires agence de 3060 €)
ST MALO (35)	600 à 700 m <sup>2</sup>	5 cellules de 84 à 178 m <sup>2</sup>	Bureau + sanitaires + entrepôt	Public	36 mois	4,20 € (tarif unique)
ARGENTON SUR CREUSE (36)	600 m <sup>2</sup>	2 cellules de 300 m <sup>2</sup>	Cuisine + sanitaires + bureau + entrepôt	Public		2,33 €

## Illustration : un programme de 2014 sur le Pays Mellois pour l'accueil des créateurs et des jeunes entreprises



8 ateliers au total entre 150 et 300 m<sup>2</sup> :

- 3 ateliers à Melle de 200 m<sup>2</sup>
- 3 ateliers à Brioux-sur-Boutonne
- 1 à Melleran
- 1 à Sauzé-Vaussais



# Synthèse

	Interventions	Coût opération TTC
<b>Téléport 6</b>	Réorganisation des espaces Rénovation énergétique de l'ensemble du bâtiment	<b>2 428 704,00 €</b>
<b>Ateliers relais</b>	Démolition des ateliers actuels Création de 8 cellules	<b>2 691 630,00 €</b>
<b>Centre d'accueil des entreprises</b>	Bâtiment Pôle Emploi : aucune intervention Adecco : aucune intervention Reprise de la toiture Rénovation énergétique scénario 2 audit énergétique Pas de mise en accessibilité de l'étage Réorganisation des espaces	<b>759 780,00 €</b>
<b>Bâtiment espace formation</b>	Rafrâichissement de l'ensemble des locaux sans réorganisation	<b>187 353,00 €</b>
<b>Total interventions</b>		<b>6 067 467,00 €</b>