

CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 7 octobre 2024

Extrait des délibérations n°1

Date de convocation : le 01 octobre 2024. Date d'affichage : le 01 octobre 2024

Les membres du conseil communautaire dûment convoqués, se sont réunis le 07 octobre 2024 à 20 h, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul LEGENDRE – Président.

Lieu : salle polyvalente d'EPEGARD.

Secrétaire de séance : Monsieur Jérôme HENON.

Membres en exercice : 56 Présents : 48 Pouvoir (s) : 5
Toutes les communes étaient représentées sauf : BROSVILLE et LA PYLE

COMMUNES	TITULAIRES	SUPPLEANTS
BACQUEPUIS	HUREL William	BRIZARD Marie-Odile - Excusée
BERENGEVILLE-LA-CAMPAGNE	LHERMEROULT Patrick	ROCREE Roselyne
BERNIENVILLE	DUCLOS Christian	CHECA Marie-France – Excusée
BROSVILLE	ROMET Marc - Absent	LECOMTE Béatrice - Excusée
CANAPPEVILLE	DUVAL Laurence	SERGEANT Agnès
CESSEVILLE	DEBUS Alain	POISSON Virginie - Excusée
CRESTOT	LOUIS Christine	PATTEY Philippe
CRIQUEBEUF-LA-CAMPAGNE	MARIE Michèle	DAUTRESME Thierry
CROSVILLE-LA-VIEILLE	CARPENTIER Pascal	GRILLE Aline
DAUBEUF-LA-CAMPAGNE	BUSSIERE Laurance	BUISSON Sébastien – Excusé
ECAUVILLE	MAILLARD Françoise	PLESSIS Elisabeth
ECQUETOT	LONCKE Didier	RICHARD Didier
EMANVILLE	DULUT Thierry	DUMONT Françoise - Excusée
EPEGARD	DEMARE Pascal	PAYAN Jean-François
EPREVILLE-PRES-LE-NEUBOURG	ELIOT Patrick	BRIOSNE Maurice
FEUGUEROLLES	VALIGNAT Jean-Paul	BOISRENOULT André
FOUQUEVILLE	LEMOINE Didier	SOENEN Bruno - Excusé
GRAVERON-SEMERVILLE	CARRERE-GODEBOUT Claire	LAWANI Nicolas - Excusé
HECTOMARE	PLOYART François	DUGORD Jean-Pierre
HONDOUVILLE	PARIS Jean-Charles FUENTES Evelyne	
HOUETTEVILLE	SAINT LAURENT Martine	LEGRAND Catherine
IVILLE	LEGENDRE Jean-Paul	MAUGUY Jean-Luc - Excusé
LA HAYE-DU-THEIL	COUCHAUX Alain	PORTE Michel - Excusé
LA PYLE	PILETTE Gérard - Excusé	ROUSSIAU Yann - Absent
LE BOSC-DU-THEIL	VALLEE Laurent RECLARD Sandrine BERTHELIN Giovanni	
LE NEUBOURG	BRONNAZ Francis CHEUX Arnaud CHEVALIER Marie-Noëlle COUDRAY Isabel – Excusée – POUVOIR : Isabelle VAUQUELIN DAVOUST Francis DETAILLE Edouard - POUVOIR : F. BRONNAZ LE MERRER Anita LEROY Hélène - Excusée – POUVOIR : M-N. CHEVALIER LEVAVASSEUR Katiana – Absente ONFRAY Didier – Excusé – POUVOIR : A. CHEUX VAUQUELIN Isabelle	
LE TILLEUL-LAMBERT	GAVARD-GONGALLUD Jean-François	LEMARCHAND Fabien
LE TREMBLAY-OMONVILLE	LEFEBVRE Jean-François	MOULIN Martial
LE TRONCQ	SAMSON Catherine	LECOUTEUX Laëtitia
MARBEUF	CARPENTIER Bertrand	GAILLARD Thomas - Excusé
QUITTEBEUF	HENNART Benoît	GARREAU Virginie – Absente
ST AUBIN-D'ECROSVILLE	DEPARIS Christiane - Excusée	ORONA Thierry
ST MESLIN-DU-BOSC	BONNEAU Christian	JOUEN Eric - Excusé
STE COLOMBE-LA-COMMANDERIE	BUYZE Jacky LARGESSE Jacky – Excusé - POUVOIR : J. BUYZE	
STE OPPORTUNE-DU-BOSC	HENON Jérôme	MORISSET Maryse – Excusée
TOURNEDOS-BOIS-HUBERT	WALLART Roger	CAUCHOIS Isabelle
TOURVILLE-LA-CAMPAGNE	BOURGAULT Hugues FOSSE Patricia	
VENON	PICARD Philippe	CHOMONT Hélène - Excusée
VILLETES	ROBACHE Arlette	DEGOULET Cécile
VILLEZ-SUR-LE-NEUBOURG	PLESSIS Gérard	BRIANT William - Excusé
VITOT	LELARGE Joël - Excusé	LEBOURG Yann

Formant la majorité des Membres en exercice

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 7 octobre 2024
Extrait des délibérations n°1**

COMPETENCE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Objet : Projet de nouvelle caserne de gendarmerie au Neubourg - choix de l'opérateur

Le président rappelle que, conformément aux statuts de la communauté de communes, le conseil communautaire, lors de sa séance du 10 juin dernier, a approuvé le projet de construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie au Neubourg, a approuvé le pilotage du projet par la communauté de communes et a choisi le montage juridique et financier prévu par le décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016, à savoir : sous maîtrise d'ouvrage d'un organisme HLM agréé.

1/ Il convient maintenant de choisir un organisme HLM présentant toutes les garanties financières, techniques et expérientielles nécessaires au projet. Il est précisé que le montage juridique et financier créé par le décret de 2016 s'apparente à un montage privé, non soumis aux règles de la commande publique pour le choix de l'opérateur. La seule différence avec les montages strictement privés réside dans l'organisation par le décret des règles de garantie d'emprunt, de durée du bail et de fixation et révision des loyers. Au demeurant, une consultation, même si elle n'est pas obligatoire, permet de faire connaître le projet auprès des professionnels du secteur potentiellement intéressés, de mettre les candidats en concurrence et d'objectiver le choix final d'un opérateur. Un appel à manifestation d'intérêt (consultation plus souple que les mises en concurrence prévues par le code de la commande publique) a donc été lancé auprès de plusieurs organismes HLM. Il est précisé que les critères choisis l'ont été au regard des priorités affichées par le groupe de travail ad hoc, à savoir : trouver un organisme fiable techniquement (compte tenu de l'ampleur de l'opération), solide financièrement (compte tenu de la future garantie d'emprunt à consentir), qui a l'habitude de travailler avec la gendarmerie (compte tenu de la spécificité et de la complexité du cahier des charges) et présent localement.

Au regard des recherches effectuées et éléments recueillis, il ressort que rares sont les organismes intéressés ou éligibles au pilotage de notre projet, parce qu'ils n'y sont pas habilités (non affiliés à l'Union Sociale pour l'Habitat - USH), parce qu'ils n'ont pas l'expérience de la construction et/ou de la gestion d'une caserne de gendarmerie, parce qu'ils n'ont pas la voilure suffisante (équipes techniques, taille du parc, stature financière, etc.), parce qu'ils n'ont pas d'attaches dans l'Eure (siège social ou parc locatif), ou parce qu'ils ne sont pas intéressés pour avoir une caserne dans leur patrimoine ou en gestion.

Deux organismes ont répondu positivement à l'appel à manifestation d'intérêt et présentaient les conditions minimales d'éligibilité : SILOGE et LogiRep. Des notes indicatives leur ont été attribuées afin d'objectiver l'analyse et les départager. A l'issue de l'analyse, c'est LogiRep qui a obtenu la meilleure note, au regard des critères suivants :

Critère de la capacité technique :

Parc locatif total : plus de 45 000 logements et équipements collectifs
En France, essentiellement en Ile-de-France

Critère de la solidité financière :

Chiffre d'affaires : entre 150 et 750 millions d'euros

Cotation Banque de France : 1+ (meilleure note sur les 22 niveaux de note de la cotation) : « La société affiche une excellente rentabilité, une autonomie financière, une liquidité et une structure financière solides. La situation financière est très satisfaisante. Par ailleurs, l'entreprise a une excellente capacité à résister aux évolutions défavorables de son environnement ou à la survenance d'événements particuliers. »

Critère de l'expérience gendarmerie :

Nbre de casernes construites : 10

Nbre de casernes gérées : 10

Retours d'expérience : Excellents (dixit la Gendarmerie)

Critère de la présence locale :

Parc locatif dans l'Eure : plus de 1 000 logements

Présence d'agences locales dans l'Eure : non, mais *agence la plus proche située à Rouen*

Casernes construites et/ou gérées dans l'Eure : oui : *caserne de Gisors (2024)*

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 7 octobre 2024
Extrait des délibérations n°1**

Il est donc proposé de choisir LogiRep comme opérateur du projet ; lequel sera maître d'ouvrage du projet et conventionnera avec la Gendarmerie.

2/ Comme précédemment indiqué, la communauté de communes devra se porter garante des emprunts contractés par l'opérateur. D'une part, d'autres collectivités peuvent participer également à la garantie des emprunts. Ainsi, le département de l'Eure a d'ores et déjà été sollicité et a donné un premier accord de principe (sous réserve de l'examen du dossier complet), avec un taux estimé entre 20% et 60% des emprunts. D'autre part, LogiRep pourrait recourir à ses fonds propres pour financer une partie du projet (jusqu'à 20%), ce qui diminuerait le montant de l'emprunt à garantir. Enfin, dans le cas où l'emprunt ne serait pas intégralement garanti par les collectivités, LogiRep pourrait peut-être faire appel à une garantie hypothécaire auprès d'une banque. Cette garantie est payante et grève le bilan financier du projet, mais c'est possible. Il apparaît, au regard du profil de LogiRep, que le risque de sa défaillance financière est infime. Au demeurant, il apparaît que la communauté de communes pourrait consentir une garantie d'emprunt seulement partielle, ce qui amoindrirait le risque. Aussi, **il est proposé d'accepter que la communauté de communes accorde une garantie d'emprunt partielle à LogiRep (le taux accordé sera fixé ultérieurement au vu du plan de financement global, notamment le montant de l'emprunt).**

3/ L'état de l'actuelle caserne de gendarmerie du Neubourg, du fait de son obsolescence et de son exigüité, nécessite d'être rapidement remplacée par une nouvelle caserne. En effet, outre le fait que celle-ci ne répond plus aux normes de sécurité, elle offre par ailleurs des conditions de travail et de logement dégradées, la rendant ainsi très peu attractive, ce qui génère des sous-effectifs et un turn-over important. Il est donc urgent de remplacer l'actuelle caserne par une nouvelle caserne plus moderne, plus fonctionnelle et susceptible d'inscrire durablement la présence des forces de l'ordre sur le territoire. Aussi, il est souhaitable de ne pas perdre de temps pour lancer l'opération et, pour ce faire, **il est indispensable que LogiRep puisse finaliser rapidement son projet, notamment l'esquisse et le plan de financement afin qu'ils soient soumis à l'approbation du conseil communautaire lors de sa prochaine séance (fin novembre – début décembre).**

Vu les statuts de la communauté de communes du pays du Neubourg,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

Vu le rapport d'orientations budgétaires 2024 présenté au conseil communautaire lors de sa séance du 19 février 2024,

Vu la conférence des maires du 11 mars 2024,

Vu la délibération du conseil communautaire du 10 juin 2024 portant sur le choix du montage juridique et financier du projet,

Vu l'avis favorable du groupe de travail ad hoc en date du 11 septembre 2024,

Vu l'avis favorable du bureau communautaire en date du 30 septembre 2024,

Vu le rapport de présentation ci-dessus.

Après avoir entendu l'exposé du président, le conseil communautaire, après en avoir délibéré :



- approuve le rapport de présentation ci-dessus,
- choisit LogiRep, organisme HLM affilié à l'USH, comme opérateur du projet de nouvelle caserne de gendarmerie du Neubourg selon le montage juridique et financier prévu par le décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016,
- approuve le principe d'une garantie d'emprunt partielle par la communauté de communes (le taux accordé sera fixé ultérieurement au vu du plan de financement global, notamment le montant de l'emprunt),
- demande à LogiRep de finaliser rapidement son projet, notamment l'esquisse et le plan de financement, afin qu'ils soient soumis à l'approbation du conseil communautaire lors de sa prochaine séance (fin novembre – début décembre),
- autorise le président à mener toutes les démarches et formalités administratives nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Adopté à l'unanimité

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois, et an susdits.
Pour extrait conforme.

**Le Secrétaire de séance
Jérôme HENON**

**Le Président,
Jean-Paul LEGENDRE**

Envoyé en préfecture le 14/10/2024

Reçu en préfecture le 14/10/2024

Publié le **15 OCT. 2024**

ID : 027-242700607-20241007-2024_0413-DE
