

2021-16.12.16

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AVRE LUCE NOYE

L'An DEUX MILLE VINGT ET UN, le 16 décembre à 18 H 30, le Conseil Communautaire convoqué légalement, s'est réuni à la salle des fêtes de Rouvrel sous la présidence de Monsieur Alain DOVERGNE

● Etaient présents les Conseillers Communautaires :

Mesdames DOUAY Sonia, MENARD Sergine, PREVOST Anne-Marie, BLIN Monique, BERTOUX Julia, RAMON Marie-Gabrielle, TESTART Laëtitia, RIQUIER Ludivine,

Messieurs DURAND Pierre, BLIN Nicolas, LECOINTE Jean-Noël, CHARLES Gilles, BOUCHER Michel, DELANAUD Stéphane, de CAFFARELLI Christian, VAN OOTEGHEM J. Michel, GAWLIK Jérémy, LAVOINE Nicolas, DOVERGNE Alain, WALLET Joël, SURHOMME Alain, BEAUMONT Joël, LEVASSEUR Roger, LECONTE Yves-Robert, M. HACKE Sylvain suppléant de M. CARON Hubert, VERONT Fabrice, DUTILLEUX Olivier, JUBERT Patrick, BERTHE Pascal, BOQUET Cédric suppléant de LEGRAND Marc, DARCIS Philippe, LESCUREUX André, HOLLINGUE Rémy, HEYMAN Christophe, MOURIER Francis, LAMOTTE Dominique, DEMOUY Bertrand, PARENTY Vincent, MEGLINKY Philippe, VAN DE VELDE Michel, MIANNE Michel, LEROY Jean-Maurice, WABLE Vincent, SZYROKI Jacky, MAROTTE Philippe, CLEMENT Dominique, BENONY Miguel

● Disposaient d'un pouvoir :

M. DURAND Pierre de Mme PATRICE-BOURDELLE Christine, M. BLIN Nicolas de Mme ROSE Maryse-Corrinne, M. DOVERGNE Alain de M. DESROUSSEAUX Éric, Mme PREVOST Anne-Marie de M. CAPELLE Hubert, M. MOURIER Francis de Mme RIHET Anne, M. GAWLIK Jérémy de Mme PERONNET, M. DE CAFFARELLI de M. DEPRET Patrick, M. BEAUMONT Joël de M. TOURNIQUET Gauthier, M. HEYMAN Christophe de M. CHANTRELLE Brice, M. DEMOUY Bertrand de Mme DAMAY Lydie, M. MEGLINKY Philippe de M. NOCHEZ Didier

● Absent(e)s et / ou Excusé(e)s :

Mesdames PATRICE-BOURDELLE Christine, ROSE Maryse-Corrinne, MARCEL Marie-Hélène, RIHET Anne, ATTAGNANT Hélène, PERONNET Fabienne, DAMAY Lydie, GAUDECHON LAMOUREUX Mélodie, DEMORSY Roselyne

Messieurs COTTARD Yves, DESROUSSEAUX Éric, CAPELLE Hubert, TEN Franck, DEPRET Patrick, DAMAY Jean-Michel, TOURNIQUET Gautier, CHANTRELLE Brice, LOGEART Johan, NOCHEZ Didier, VIOLETTE Paul

### OBJET : Avenant n°1 Convention MDSI - CD80

#### Rapport de Madame Julia BERTOUX, Vice-Présidente Action Sociale

*Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 12 octobre 2017, relative à la convention d'occupation entre la CCALN et le Conseil départemental de la Somme,  
Vu l'avis des Domaines en date du 15 novembre 2021 annexé,*

Le Conseil départemental de la Somme occupe via la Maison Départementale des Solidarités et de l'Insertion (MDSI), à titre onéreux, depuis le 13 août 2007 une partie des locaux situés 13 rue Maurice Garin à Moreuil (80110).

Une convention d'occupation des locaux a été conclue entre nos deux collectivités pour une durée de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et l'arrivée de l'équipe Enfance de la MDSI dans les locaux la surface occupée par le Département a augmenté de 58.50m<sup>2</sup>.

Il est proposé ici d'acter cette modification et l'augmentation du loyer afférente, dans un avenant à la convention précitée.

Le Département de la Somme ayant réalisé et pris à sa charge des travaux de peinture et de mise aux normes dans les surfaces nouvellement occupées mais également dans les parties communes, il semble raisonnable d'acter l'augmentation de ce loyer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

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

- Approuve l'avenant n°1 à la convention d'occupation des locaux sis 13 rue Maurice Garin à Moreuil (80110), tel qu'il figure en annexe ;
- Autorise le Président, le 1<sup>er</sup> Vice-Président et la Vice-présidente en charge de l'Action sociale à signer l'avenant à la convention et les documents en rapport avec cette décision.

POUR EXTRAIT CONFORME

Cet acte sera transmis en Sous-Préfecture le 17/12/21

Affiché le 20/12/21

Fait et délibéré, le 16 décembre 2021  
à Rouvrel,

Le Président, ✓

Alain DOVERGNE





**Avenant n°1 à la  
CONVENTION relative à l'occupation de l'immeuble  
sis 13, rue Maurice Garin  
à MOREUIL**

**ENTRE :**

**La Communauté de Communes Avre Luce Noye**, établissement public de coopération intercommunale, immatriculée par l'INSEE sous le code NAF/APE 8411Z (Administration Publique Générale) et sous le numéro SIREN 200 070 969 (SIRET 200 070 969 00015), sis 144, rue du Cardinal Mercier à Moreuil (80110), représentée par Monsieur DOVERGNE Alain, son Président, dûment autorisé par la délibération du Conseil communautaire en date du 16 décembre 2021;

ci-après désignée « La Communauté de Communes »),

**Et :**

**Le Département de la Somme**, dont le siège est à Amiens (80000), 53 rue de la République, Collectivité territoriale immatriculée par l'INSEE, sous le code NAF/APE 8411Z (Administration Publique Générale) et sous le numéro SIREN 228 000 014 (SIRET 228 000 014 00016), représenté par Monsieur Stéphane HAUSSOULIER, Président du Conseil Départemental de la Somme, domicilié en cette qualité à AMIENS (80000), 53 rue de la République, agissant en exécution de la délibération n°..... de la Commission permanente du Conseil Départemental en date du

ci-après désigné « Le Département »),

**PREAMBULE**

Par convention signée le 13 août 2007, la Communauté de Communes Avre Luce Moreuil a consenti une occupation partielle de l'immeuble sis 13, rue Maurice Garin à Moreuil au profit du Département pour y abriter le centre médico-social de Moreuil.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de Communes Avre Luce Moreuil a fusionné avec celle du Val de Noye pour créer la Communauté de Communes Avre Luce Noye. Une nouvelle convention a été donc été signée pour une durée de 5 ans à compter de cette date.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, la surface occupée dans les locaux par le département de la Somme a augmentée de 58.5.m2.

Cet avenant à pour objet d'acter les modifications de surface.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX**

L'article 2 de la convention est modifié comme suit :

Le Département occupe des locaux au sein de l'immeuble sis 13, rue Maurice Garin à Moreuil (80110).

Ils se composent de la manière suivante tels qu'ils figurent sur le plan annexé à la présente :

Rez- de-chaussée :

- six bureaux,
- un bureau d'accueil de 7m2
- un espace attente PMI,
- une zone réservée pour les poussettes,
- un WC « enfant »,
- une entrée,
- un dégagement,

1<sup>er</sup> étage :

- six bureaux,
- la circulation,
- un office,
- un espace reprographie,
- un SAS,
- un WC,
- un palier,

2<sup>ème</sup> étage :

- quatre bureaux (n°13, 14, 16 et 17 sur le plan),
- un office (n°15 sur le plan),
- la circulation.

La salle d'attente et le bureau n°1 matérialisés sur le plan annexé à la présente convention seront utilisés conjointement avec la Communauté de Communes. Les modalités relatives à la réception des administrés par les agents d'accueil départementaux et communautaires seront réglées par l'annexe 2.

La surface utile totale, comprenant le prorata des locaux mutualisés, est de 382,23 m².

**ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES**

5-1 Redevance

La présente convention est consentie et acceptée moyennant la redevance décrite ci-dessous, payable par trimestre à terme échu à compter de sa prise d'effet :

Pour la période du 1<sup>er</sup> novembre au 31 décembre 2017 :

Concernant les locaux supplémentaires occupés par le Département, la Communauté de Communes lui accorde deux mois de gratuité (novembre et décembre 2017) en

contrepartie des aménagements qu'il doit y effectuer durant cette période pour pouvoir y accueillir ses agents.  
Néanmoins, la redevance relative aux locaux qu'il occupe déjà, égale à 15 308 €/an, reste due.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

La redevance est calculée sur la base de 99 € / m<sup>2</sup>.  
A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'occupation est consentie moyennant une redevance annuelle de 32 075 € (montant arrondi)

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 :

La redevance est calculée sur la base de 99 € / m<sup>2</sup>.  
A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'occupation est consentie moyennant une redevance annuelle de 37 840 € (montant arrondi)

5-2 Révision

La redevance sera révisée chaque année à la date anniversaire de la présente convention, en fonction de la variation annuelle de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), étant observé que la valeur trimestrielle prise en référence est celle connue à la signature de la présente convention.

5-3 Charges d'occupation

Le Département remboursera semestriellement à la Communauté de Communes les frais de chauffage, d'eau, d'électricité au prorata des surfaces occupées, soit à hauteur de 68 %.

5-4 Impôts et taxes diverses

Le Département devra acquitter toutes les taxes et contributions afférentes aux locaux à la charge habituelle des occupants au prorata des surfaces qu'il occupe, soit à hauteur de 68 %.

**ARTICLE 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 ANNEXES**

L'article 10 est modifié comme suit :

Les documents mentionnés ci-dessous sont annexés à la présente convention :

- un plan des locaux (annexe 1),
- les modalités d'organisation des agents d'accueil (annexe 2),
- avis du Domaine sur la valeur locative en date 15 novembre 2021 (annexe 3).

**ARTICLE 4**

Les autres articles de la convention restent sans changement.

Fait à Amiens, le

En deux exemplaires originaux.

Pour la Communauté de Communes,  
Le Président,

Pour le Département,  
Pour le Président du Conseil départemental





**CONVENTION**  
**relative à l'occupation de l'immeuble**  
**sis 13, rue Maurice Garin**  
**à MOREUIL**

**ENTRE :**

**La Communauté de Communes Avre Luce Noye**, établissement public de coopération intercommunale immatriculée par l'INSEE sous le code NAF/APL 8411Z (Administration Publique Générale) et sous le numéro SIREN 200 070 969 (SIRET 200 070 969 00015), sis 144, rue du Cardinal Mercier à Moreuil (80110), représentée par Monsieur Pierre BOULANGER, son Président, dûment autorisé par la délibération du Conseil communautaire en date du 12 octobre 2017 :

ci-après désignée « La Communauté de Communes »

**Et :**

**Le Département de la Somme**, dont le siège est à Amiens (80000) 53 rue de la République Collectivité territoriale immatriculée par l'INSEE, sous le code NAF/APL 8411Z (Administration Publique Générale) et sous le numéro SIREN 228 000 014 (SIRET 228 000 014 00016), représenté par Monsieur Laurent SOMON, Président du Conseil Départemental de la Somme, domicilié en cette qualité à AMIENS (80000), 53 rue de la République, agissant en exécution de la délibération n° ..... 2017 ..... de la Commission permanente du Conseil Départemental en date du 6 novembre 2017, lui-même représenté par Monsieur Hubert de JHEIS, Vice-président du Conseil départemental par arrêté du 23 septembre 2015.

ci-après désigné « Le Département ».

**PREAMBULE**

Par convention signée le 13 août 2007, la Communauté de Communes Avre Luce Moreuil a consenti une occupation partielle de l'immeuble sis 13, rue Maurice Garin à Moreuil au profit du Département pour y abriter le centre médico-social de Moreuil.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de Communes Avre Luce Moreuil a fusionné avec celle du Val de Noye pour créer la Communauté de Communes Avre Luce Noye.

Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, le centre médico-social précité deviendra une MDSI. Pour ce faire, le Département souhaite augmenter la surface occupée et mutualiser la salle d'attente et l'espace accueil avec la Communauté de Communes, ce que les parties ont accepté.

Afin de prendre en considération ces modifications, il convient d'abroger la convention en vigueur et d'en conclure une nouvelle.

PTB : M

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 – OBJET**

La présente convention a pour objet de fixer les règles relatives à l'occupation des locaux sis 13, rue Maurice Garin à Moreuil, consentie par la Communauté de Communes du Département. Elle abroge la convention du 13 août 2007 relative à ces locaux.

**ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX**

Le Département occupe des locaux au sein de l'immeuble sis 13, rue Maurice Garin à Moreuil (80110).

Ils se composent de la manière suivante tels qu'ils figurent sur le plan annexé à la présente :

Rez. de chaussée :

- six bureaux (n°2 à 7 sur le plan),
- un espace attente PMI,
- une zone réservée pour les poussettes,  
un WC « enfant »,
- une entrée,
- un dégagement,

1<sup>er</sup> étage :

- quatre bureaux (n°8 à 11 sur le plan),
- la circulation
- un office,
- un espace reprographie (n°12 sur le plan),
- un SAS,
- un WC,
- un palier,

2<sup>ème</sup> étage :

- quatre bureaux (n°13, 14, 16 et 17 sur le plan),
- un office (n°15 sur le plan),
- la circulation.

La salle d'attente et le bureau n°1 matérialisés sur le plan annexé à la présente convention seront utilisés conjointement avec la Communauté de Communes. Les modalités relatives à la réception des administrés par les agents d'accueil départementaux et communautaires seront réglées par l'annexe 2.

La surface utile totale, comprenant le prorata des locaux mutualisés, est de 323,73 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 3 – ETATS DES LIEUX**

Un état des lieux d'entrée concernant les nouveaux espaces sera réalisé de manière contradictoire entre les parties. Les locaux déjà occupés par le Département ne feront pas l'objet d'état des lieux d'entrée.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties.

**ARTICLE 4 – CONDITIONS D'UTILISATION**

4.1 Louissance

Le Département devra :

- a) ne pas embarrasser les parties communes de l'ensemble immobilier
- b) veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient à aucun moment troublées par les personnes ayant accès aux lieux ;
- c) veiller à ce que soit respectée l'interdiction de fumer dans les locaux de l'ensemble immobilier ;
- d) ne pas déposer d'objets sur les bordures des fenêtres
- e) ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;
- f) faire son affaire personnelle de tous accidents, détériorations, vols etc... du fait de son activité.

#### 4.2 Cession

Le Département ne pourra céder son droit à l'occupation ni même autoriser des tiers à occuper tout ou partie des lieux sans autorisation expresse et écrite de la Communauté de Communes, sollicitée par mail. La Communauté de Communes devra répondre par mail dans un délai de quinze jours.

#### 4.3 Entretien

Le Département maintiendra constamment les locaux en bon état d'entretien. Il sera tenu d'effectuer les réparations locales définies à l'article 1754 du code civil et celles figurant dans le décret n°87-712 du 26 août 1987.

Toutefois, s'agissant des locaux partagés avec la Communauté de Communes les réparations locales seront assurées par celle dernière.

#### 4.4 Transformations et améliorations

Mis à part les aménagements acceptés par la Communauté de Communes et réalisés par le Département dans le cadre de l'ouverture de sa MDSI, ce dernier ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture sans le consentement préalable, exprès et écrit de la Communauté de Communes sollicité par lettre recommandée avec accusé de réception. La Communauté de Communes répondra par courrier dans un délai maximum d'un mois.

#### 4.5 Travaux

Le Département devra souffrir tous les travaux ou réparations quelconques qui seront à la charge de la Communauté de Communes, sans aucune indemnité, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée, même si celles-ci excèdent 21 jours.

#### 4.6 Nettoyage des locaux

Le Département prend en charge le nettoyage des locaux qu'il occupe. Toutefois, s'agissant des locaux partagés avec la Communauté de Communes, le nettoyage sera réalisé par celle dernière.

#### 4.7 Gardiennage

Le Département fera son affaire personnelle de la surveillance des locaux utilisés, la Communauté de Communes ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être tenu responsable des vols ou détournements, dont le Département pourrait être victime dans les locaux occupés et dans les parties mutualisées.

#### 4.8 Respect des prescriptions administratives et autres

Le Département devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité et fera son affaire personnelle en ce qui concerne sa responsabilité civile, de façon que la Communauté de Communes ne puisse être inquiétée, ni recherchée.

*P. B. Lar*

#### 4-9 Diagnostic

La Communauté de Communes n'aura pas à fournir de diagnostics au Département dans la mesure où ce dernier occupe les locaux pour partie, depuis 2007.

#### 4-10 Destruction des lieux loués

Si les locaux occupés viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté de la Communauté de Communes, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité.

### **ARTICLE 5 - CONDITIONS FINANCIERES**

#### 5-1 Relevance

La présente convention est consentie et acceptée moyennant la redevance décrite ci-dessous, payable par trimestre à terme échu à compter de sa prise d'effet :

Pour la période du 1<sup>er</sup> novembre au 31 décembre 2017 :

Concernant les locaux supplémentaires occupés par le Département, la Communauté de Communes lui accorde deux mois de gratuité (novembre et décembre 2017) en contrepartie des aménagements qu'il doit y effectuer durant cette période pour pouvoir y accueillir ses agents.  
Néanmoins, la redevance relative aux locaux qu'il occupe déjà, égale à 15 308 €/an, reste due.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'occupation est consentie moyennant une redevance annuelle de **32.025 €** (montant arrondi) calculée sur la base de 99,08 €/m<sup>2</sup>.

#### 5-2 Révision

La redevance sera révisée chaque année à la date anniversaire de la présente convention, en fonction de la variation annuelle de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), étant observé que la valeur trimestrielle prise en référence est celle connue à la signature de la présente convention.

#### 5-3 Charges d'occupation

Le Département remboursera semestriellement à la Communauté de Communes les frais de chauffage, d'eau, d'électricité au prorata des surfaces occupées, soit à hauteur de 57,79 %.

#### 5-4 Impôts et taxes diverses

Le Département devra acquitter toutes les taxes et contributions afférentes aux locaux à la charge habituelle des occupants au prorata des surfaces qu'il occupe, soit à hauteur de 57,79 %.

### **ARTICLE 6 - ASSURANCES ET RESPONSABILITE**

Le Département devra assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre et contre les dégâts des eaux, ses mobiliers, matériels, glaces et autre, les risques locatifs et le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable et justifier à la Communauté de Communes tant de la police d'assurance que des quittances de prime, à toute demande de sa part ; par convention expresse, en cas de sinistre, la Communauté de Communes touchera à la place du Département l'indemnité, à charge pour elle d'affecter ladite indemnité à la remise en état des locaux.

## ARTICLE 7 - DUREE

### 7.1 Durée initiale

La présente convention prend effet à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2017 pour une durée de cinq ans.

### 7.2 Renouvellement

La présente convention se renouvellera expressément.

Le Département fera connaître son souhait de la renouveler par lettre recommandée avec accusé de réception transmise au moins trois mois avant le terme prévu de la présente convention. La Communauté de Communes fera connaître son acceptation ou son refus dans un délai d'un mois à compter de la réception de ce courrier. En cas d'acceptation une nouvelle convention sera signée.

A défaut, à l'arrivée du terme de la présente convention, le Département ne pourra plus accéder aux locaux.

## ARTICLE 8 - RESILIATION

Le Département aura la faculté de résilier la présente convention à tout moment pour motif d'intérêt général en respectant toutefois un préavis de trois (3) mois. Le congé devra être notifié à la Communauté de Communes par lettre recommandée avec avis de réception.

La Communauté de Communes n'aura pas la faculté de résilier la présente convention par anticipation. Elle ne pourra en demander éventuellement la résiliation qu'en cas d'inexécution après une mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec avis de réception, restée infructueuse pendant le délai d'un mois.

## ARTICLE 9 - REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.

Si le désaccord persiste à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la première tentative de règlement à l'amiable, le litige pourra être porté devant le Tribunal administratif d'Amiens.

## ARTICLE 10 - ANNEXES

Les documents mentionnés ci-dessous sont annexés à la présente convention :

un plan des locaux (annexe 1)

les modalités d'organisation des agents d'accueil (annexe 2)

Fait à Amiens le **05 FEV. 2018**

En deux exemplaires originaux.

Pour la Communauté de Communes  
Le Président



Pierre BOULANGER

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
AVRE, LUCE NOYE

Pour le Département  
Pour le Président du Conseil départemental

et par délégation

Le Président

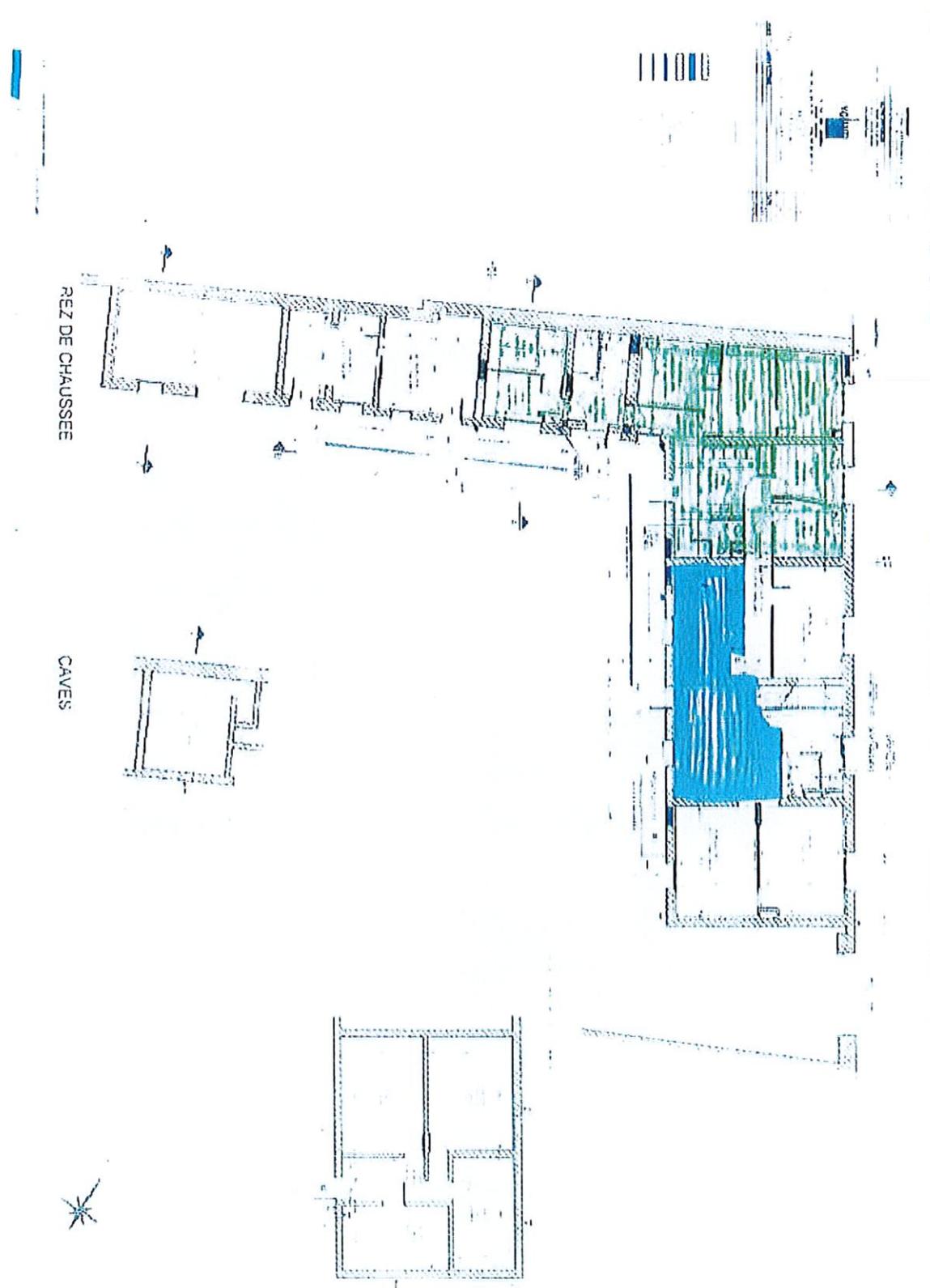


Hubert de BERTS



REZ DE CHAUSSEE

CAVES



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten text]*



1er ETAGE

COMPLES



PS  
ur

1/10000

**Annexe 2 à la convention relative à l'occupation de l'immeuble sis 13, rue Maurice Garin à Moreuil**

L'annexe 2 a pour objet de détailler l'article 2 de la présente convention, particulièrement sur les modalités relatives à la réception des administrés par les agents d'accueil départementaux et communautaires.

La Communauté de Communes Avre Luce Noye, assurera l'accueil des administrés, des partenaires et leurs orientations vers la Maison Départementale des Solidarités et de l'Insertion (MDSI) de Moreuil à titre gratuit tous les jours de 8 h 00 à 12 h 00 et 13 h 00 à 17 h 00 sauf le vendredi uniquement de 8 h 00 à 10 h 00.

Afin de respecter les mêmes horaires que l'ensemble des MDSI du département, un agent départemental sera mis à disposition pour assurer cet accueil sur les créneaux suivants : tous les jours 12 h 00 à 12 h 30, le jeudi de 17 h 00 à 18 h 00 et enfin le vendredi de 10 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30.

Le département de la Somme s'engage à informer l'agent de la Communauté de Communes Avre Luce Noye, sur les compétences départementales dans le domaine des Solidarités et de l'Insertion et de lui mettre à disposition tous les outils nécessaires afin que ce dernier puisse orienter les usagers vers le bon interlocuteur.

Lors des périodes d'absence de l'agent d'accueil de La Communauté de Communes Avre Luce Noye, la Communauté de Communes Avre Luce Noye et le département s'organiseront pour assurer un accueil permanent sur les horaires d'ouverture aux publics (MDSI) à savoir tous les jours de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 16 h 30 sauf le jeudi 18 h 00.

Le Président

  
Pierre-Philippe AVYSSER  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
AVRE, LUCE NOYE





**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES AVRE LUCE NOYE**

Nombre de membres  
du Conseil Communautaire

Titulaires : 69

Membres présents : 49

\* suppléés : 2

\* représentés : 9

Votants : 58

Date de la convocation :

6 octobre 2017

Secrétaire de séance :

Christiane NANSOT

L'An DEUX MILLE DIX-SEPT, le 12 OCTOBRE à 18 H 30, le Conseil Communautaire convoqué légalement, le 6 octobre 2017, s'est réuni à la Salle Antoine Viret à Moreuil, sous la présidence de Monsieur Pierre BOULANGER, Président.

● Etaient présents les Conseillers Communautaires :

Mesdames MARCEL, MAILLART, PREVOST, BLIN, SAIN QUENTIN (Suppléante représentant Monsieur LECLABART, délégué de La Falaise) FLAMANT, ROUX, BLONDEL, PETIT, LEFEBVRE, NANSOT, Messieurs AUBRY, BARRE, AMARA, COTTARD, BERTRAND Gilbert, DERLY, CAPELLE, BOUCHER, DOUCHET, MONTAIGNE, DOVERGNE, PALLIER, SURHOMME, LEVASSEUR, MICHELIN (Suppléant représentant Monsieur LECONTE, délégué de Fouencamps) CARON, TEN, DEPRET, DUTILLEUX, HENNEBERT, JUBERT, VANI GOETHEM, BERTRAND Jacques, GORET, DAIGNY, HEYMAN, RICARD, MOURIER, FRANCOIS, BOULANGER, LAMOTTE, GAUMONT, VAN DE VELDE, CHIRAT, DRAGONNE, PELTIEZ, SZYROKI et MAROTTE.

● Absents excusés :

Madame MARSELLE (Pouvoir remis à Madame MARCEL) Monsieur FRANCELE (Pouvoir remis à Monsieur BARRE) Monsieur DURAND (Pouvoir remis à Madame FLAMANT) DESROUSSEAUX (Pouvoir remis à Monsieur COTTARD) Monsieur VAN OOTEGHEM (Pouvoir remis à Monsieur LEVASSEUR) Monsieur SUIN, Monsieur HEBERT (Pouvoir remis à Madame PREVOST) Monsieur LECONTE, Monsieur LECLABART (Représenté par Madame SAIN QUENTIN, suppléante) Madame WU (Pouvoir remis à Monsieur CAPELLE) Madame HALL (Pouvoir remis à Monsieur BOULANGER) Monsieur BIECKENS (Pouvoir remis à Monsieur LAMOTTE)

Absents non excusés : Messieurs BINET, POTTIER, VERMEIL, PICARD, DALRUE et CLEMENT.

**OBJET : CONVENTION D'OCCUPATION: MDSI / CCALN**

Par convention signée le 13 août 2007, la Communauté de Communes Avre Luce Moreuil, a consenti une occupation partielle de l'immeuble sis 13, rue Maurice Garin à Moreuil, au profit du Département pour y abriter le Centre Médico-Social de Moreuil.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de Communes Avre Luce Moreuil a fusionné avec celle du Val de Noye pour créer la Communauté de Communes Avre Luce Noye.

Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, le Centre Médico-Social précité, deviendra une MDSI : Maison Départementale des Sollicités et de l'insertion. Pour ce faire, le Département souhaite augmenter la surface occupée et mutualiser la salle d'attente et l'espace accueil avec la Communauté de Communes.

Afin de prendre en considération ces modifications, il convient d'abroger la convention en vigueur et d'en conclure une nouvelle.

La surface louée passerait de 154.5 m<sup>2</sup> à 323.73 m<sup>2</sup>.

Le prix de location : 99 € / m<sup>2</sup>

La redevance annuelle s'éleverait à 32 075 € (15 308 € précédemment)

Ci-joint la convention et les plans annexés.

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

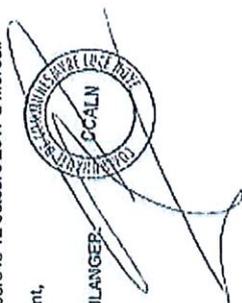
- > convient des termes de la convention annexée avec le Conseil Départemental de la Somme, portant sur l'occupation d'une partie du bâtiment situé 13, rue Maurice Garin à Moreuil ;
- > autorise le Président à signer la convention ;
- > autorise le Président à signer les documents en rapport avec cette décision.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

Fait et délibéré le 12 octobre 2017 à Moreuil

Le Président,

Pierre BOULANGER



Cet acte sera transmis en Sous-Préfecture le 21.10.2017

Envoyé en préfecture le 17/12/2021

Reçu en préfecture le 17/12/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 080-200070969-20211216-2021\_1612\_16-DE



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 15/11/2021

Direction Départementale des Finances Publiques de la Somme

La Directrice Départementale des Finances  
Publiques de la Somme

Pôle d'évaluation domaniale

22 Rue Amiral Courbet  
80 026 AMIENS Cedex 1

Téléphone : 03 22 71 42 42  
Courriel : ddfip80.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

La Communauté de Communes Avre Luce Noye

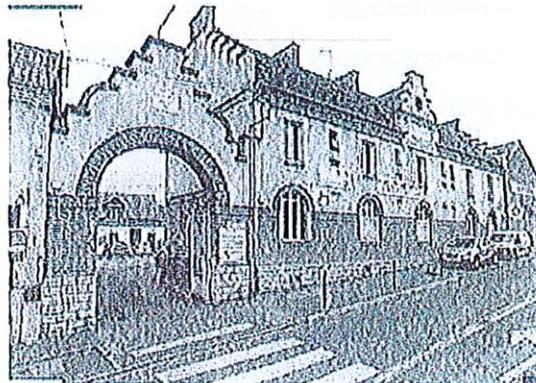
**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Virginie TASSENCOURT  
Courriel : virginie.tassencourt@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 03 22 71 42 27

Réf DS: 4945219  
Réf OSE : 2021-80570-52260

### AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



<i>Désignation du bien :</i>	Immeuble à usage de bureaux
<i>Adresse du bien :</i>	13 rue Maurice Garin
<i>Commune :</i>	80110 MOREUIL
<i>Département :</i>	SOMME
<i>Valeur :</i>	90€ / m <sup>2</sup> / an assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. Cette valeur locative s'entend hors taxes, hors charges et hors abattement éventuel pour occupation précaire.

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

## 1 - SERVICE CONSULTANT

Communauté de Communes Avre Luce Noye

Affaire suivie par : Madame Charlotte SUIVENG

## 2 - DATE

de consultation : 05/07/2021

de visite : 08/11/2021

de dossier en état : 08/11/2021

## 3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

Détermination de la valeur locative de bureaux. Les locaux sont occupés à la fois par la Communauté de Communes et par le Département de la Somme.

La partie des locaux loués au Département va augmenter, modifiant ainsi le bail existant. La surface restant à préciser, il est demandé une valeur locative au m<sup>2</sup> / an.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

A Moreuil, commune rurale du Santerre, située à une vingtaine de kilomètres au Sus Est d'Amiens. La commune compte environ 4 000 habitants

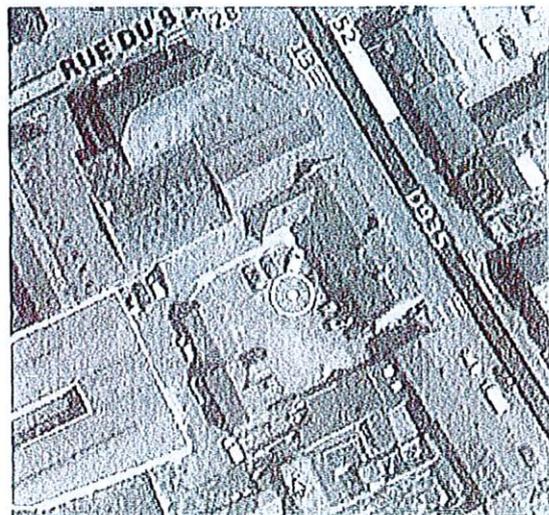
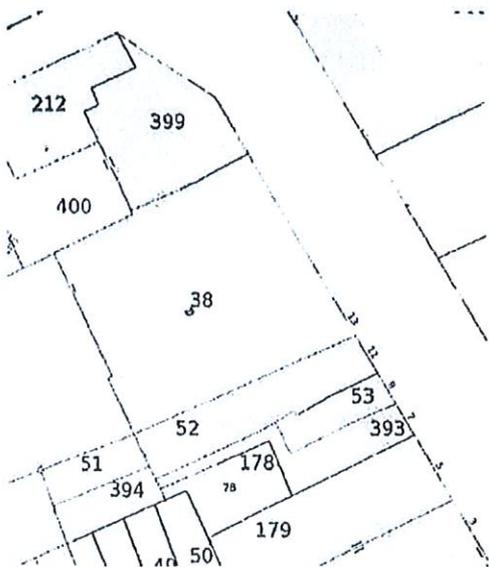
### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé en bordure d'un axe passant, reliant Amiens à Montdidier (D935).

### 4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la commune sous les références suivantes : AK 38

Contenance cadastrale : 995m<sup>2</sup>



### 4.4. Descriptif

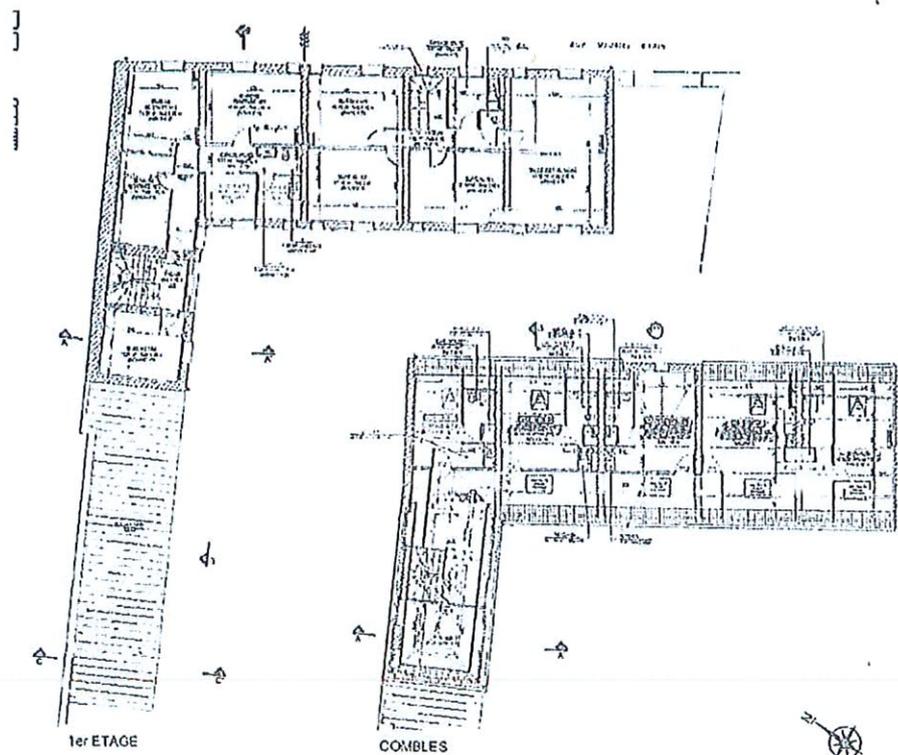
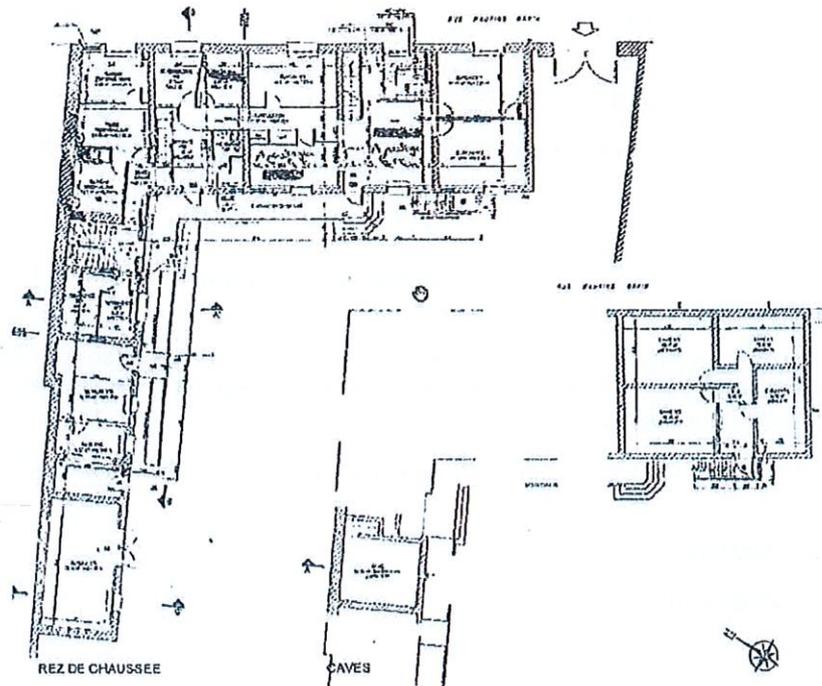
Immeuble datant de 1927. Il s'agit des locaux de l'ancienne gendarmerie.

Construction en briques sur partie basse. Enduit sur partie haute. 3 niveaux, dont un sous combles.  
Couverture en tuiles.

Un passage sur la gauche de l'immeuble, avec barrière automatique, permet l'accès à la cour depuis laquelle s'effectue l'entrée dans le bâtiment.

Perron + rampe d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

La cour fait office de parc de stationnement.



Au rez-de-chaussée : entrée sur un espace d'accueil, puis plusieurs bureaux, cuisine, sanitaires. Porte de descente aux caves (non visitées), qui servent de locaux d'archives.

Sol carrelé, murs peints.

2 escaliers en bois permettent d'accéder aux étages : un escalier étroit situé face à l'accueil (cet escalier ne permet d'accéder qu'à une partie du 1<sup>er</sup> étage, pas aux combles). Un escalier plus large situé au fond à gauche du bâtiment, dessert une partie du 1<sup>er</sup> étage et les combles.

Au 1<sup>er</sup> étage : bureaux, sol parquet, murs peints.

Combles : bureaux avec vélux, salle de repos, sanitaires. Des placards avec portes coulissantes sont aménagés dans les sous-pentes. Sol parquet ou lino Murs peints

Chauffage au gaz. Fenêtres PVC double vitrage. Au rez-de-chaussée, les fenêtres donnant sur la rue Maurice Garin sont équipées de persiennes métalliques repliables.

Les locaux sont en très bon état. Emplacements de stationnement dans la cour. 8 places sont allouées au département.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Les surfaces complémentaires louées au département n'étant pas encore suffisamment précises, il est demandé une valeur locative au mètre carré.

Seraient concernés par l'extension de surfaces un petit bureau au rez-de-chaussée (sol carrelé), récemment divisé, et situé près de l'espace d'accueil, et 2 grands bureaux au 1<sup>er</sup> étage (sol parquet), dans la partie desservie par l'escalier en bois le plus étroit (face à l'espace d'accueil).

D'après les plans communiqués, l'extension de surfaces mis à la location du département serait donc d'environ :

- 7m<sup>2</sup> pour le bureau situé au rez-de-chaussée
  - 34,50m<sup>2</sup> + 17m<sup>2</sup> pour les 2 bureaux situés au 1<sup>er</sup> étage
- soit une surface supplémentaire d'environ 58,50m<sup>2</sup>

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Communauté de Communes Avre Luce et Noye  
144 rue du Cardinal Mercier – 80110 MOREUIL

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Les bureaux sont occupés par :

- la Communauté de Communes Avre Luce Noye
- le Département de la Somme
- Relais des Assistants maternels
- France services

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

La parcelle est classée en zone UA du PLU de la commune de Moreuil approuvé le 20/04/07. Il s'agit d'une zone centrale mixte correspondant principalement aux constructions anciennes de la commune implantées généralement en ordre continu et à l'alignement des voies. Il s'agit de la centralité principale de Moreuil. Elle englobe de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques.

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

### 7.1 Principes

La valeur locative est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à procéder à une étude objective des mises en location de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

### 7.2 Déclinaison

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui à évaluer.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

La recherche des termes de comparaison – offre de locations de bureaux – a été effectuée sur le département de la Somme.

Terme de comparaison n°	Commune	Localisation	État	Surfaces utiles	Loyer annuel (en €)	Loyer annuel / m <sup>2</sup>	Observations	Photo
1	Arriens	Arriens Sud - Proximité directe A16/A29 Rocade Sud	Natif - Bureaux entièrement réhabilités	312		130,00	Ensemble immobilier à usage tertiaire, avec accès PMR. Bureaux comprenant des lots de 13m <sup>2</sup> à 100m <sup>2</sup> environ. 2 salles de réunion communes à l'ensemble des locaux. Espace détente, ascenseur. Environnement calme et arboré. Grand parking. Chauffage collectif gaz. Provisions pour charges environ 50€ HT HC / m <sup>2</sup>	
2	Arriens	Proche espace Industriel Nord et Arriens Centre	Anden	225	21600	96,00	Ensemble immobilier bénéficiant de 3 entrées indépendantes sur terrain entièrement clos. Locaux lumineux se décomposant comme suit : grand open space de 150m <sup>2</sup> , bureau avec douche, bureau avec lavabo et 2 couches, local technique, 2 blocs sanitaires PMR + Paccard. Chauffage gaz au sol. Parking 12 places. Toiture bac acier. Extérieur en cin PVC, double vitrage, volets électriques. Charges annuelles : 800€	
3	Arriens	Proche gare Saint Roch. Proximité rocade ouest A16	Anden - Bon état	126	16440	130,48	Open-space situé au 1er étage d'un immeuble tertiaire - 311m <sup>2</sup> A * Sortie Ouest. Réaménagement possible selon activités. Parking (235 places). Chauffage collectif, climatisation réversible. Charges locatives de 430€ comprenant charges de copropriété, électricité, taxe foncière.	
4	Arriens	Proche rocade Sud A16 - A 2 min du centre ville	Anden	80	10800	135,00	3 bureaux de belle surface, situés au RDC d'un ensemble immobilier tertiaire. Couloir offrant des possibilités de rangement. Cour privative avec 2 places de stationnement et possibilité accueil clientèle. Chauffage électrique, 2 places de parking. Peinture des bureaux refaite récemment. Radiateurs électriques neufs. Charges locatives de 200€ / mois comprenant entretien extérieur et taxe foncière	
5	Arriens	Espace Industriel Nord	Anden	200	12000	60,00	Surfaces de bureaux de 200 m <sup>2</sup> environ situés au 1er étage d'un immeuble industriel et tertiaire indépendant, clos et arboré comprenant : 1 grande salle de réunion pouvant être divisée en 2 bureaux, 1 bureau attenant, couloir, 2 bureaux communicants entre eux, 1 réserve (12 m <sup>2</sup> environ) 2 blocs sanitaires. Chauffage collectif gaz, 5 places de parking, entrée indépendante, réseau métallique. Charges foncières : 1100€. Charges locatives : 300€ / an comprenant espaces verts, eau.	
6	Pont-de-Metz	Proche Arriens	Bon état	90,84	8100	89,17	Proche A16/A29. Ensemble de bureaux lumineux de 90,84 m <sup>2</sup> en RDC situé dans une rue passante au centre de Pont-de-Metz. Environnement calme et agréable. Chauffage : électrique - climatisation dans hall d'entrée. Nombre de parkings : 10 3 ornements Balle de brassage. Charge foncière de 750€. Charges locatives annuelles : - eau : 190 € - électricité : 1500 € - travaux et maintenance : 1007 €	
7	Arriens	Espace Industriel Nord	Bon état	318	10000	55,60	Rocade Nord. Proche A16 (direct) A29. Bureaux de 318 m <sup>2</sup> de beaux volumes et très lumineux, situés au 1er étage d'un ensemble immobilier tertiaire où cohabitent d'autres entreprises de service. Bureaux desservis par un couloir comprenant un bureau d'accueil, deux grands bureaux, salle de réunion ou de formation divisible en 2 avec cloison existante, sanitaires avec lavabo. Local technique indépendant accessible par quelques marches pour balle de brassage et autres éléments techniques. Chauffage : gaz collectif Nombre de parkings : 16 Charges foncières : 11700 € Incluant des charges locatives : 1000 €/an comprenant eau, entretien espaces verts, quote part assurance immobilière... Hall commercial	

8	Amiens -	Centre commercial Auchan - Anfers Sud	Bon état	220	22 020	100,09	Accès direct A16/A29 par rocade Sud (2 mn). Site deservi par le Bus. Centre d'activités CASIS Au 1er étage d'un bâtiment tertiaire, ensemble composé de : - entrée et dégagement - 9 bureaux - salle de réunion - vestiaires - sanitaires - Parking. Chauffage électrique Accès poids Lourd : OUI	
9	Picquigny	15 min à l'Ouest d'Amiens	Récent - Bon état	150	13 500	90,00	Echangeur A16 à 10 km. Dans un village d'entreprises construit en 2007, ensemble de 150 m <sup>2</sup> environ de bureaux lumineux en RDC, attenants à un atelier avec bureaux mais restant indépendants. Ces bureaux comprennent : - couloir et dégagement desservant 3 bureaux, - open space ou salle de réunion - local technique (bâche de brassage). Ensemble des bénéficiant d'une entrée indépendante aux autres lots du village d'entreprises. Portail électrique. Parking. Chauffage électrique dans bureaux et aérothermes gaz dans l'atelier Bureaux équipés de prises RJ45	
10	Amiens	Espace Industriel Nord	Bon état	945	37 550	110,00	Au cœur de l'Espace Industriel Nord d'Amiens. Proximité directe Rocade Nord, Accès A16/A29. Plateau de bureaux situé au 2nd étage du Bâtiment B. Possibilité de cloisonner. LOCATION POSSIBLE DU PLATEAU VOISIN (345 m <sup>2</sup> ). Un autre plateau de 230 m <sup>2</sup> est également disponible dans le même ensemble immobilier. Chauffage : électrique individuel Charges de Nombre de parkings : 0 copropriété : 15 à 16 m <sup>2</sup> par an environ Dépot de garantie : 3 mois de loyer HT	
11	Moreuil	ZAC de Moreuil	Bon état	144	5 472	38,00	Accès d'autoroute à 10 minutes. Bureaux en R+1 comprenant 2 bureaux de 35 m <sup>2</sup> et une salle de réunion de 72 m <sup>2</sup> , sanitaires. Chauffage électrique. Sol moquette, faux plafond, menuiserie, aluminium double vitrage.	
12	Péronne	Centre-ville	Bon état	176		70,00	Au 1 <sup>er</sup> étage d'un immeuble tertiaire, ensemble de 5 bureaux en très bon état. Kitchenette et bloc sanitaires. Parking privé dans la cour (3 places). Chauffage électrique.	
13	Ailly sur Noye	Proche Gare	Bon état	72	7 800	100,33	Idéal profession libérale ou entreprise de services. Locaux de plain-pied, totalement rénovés en 2014, dans environnement tranquille et verdoyant comprenant : - hall d'accueil de 22 m <sup>2</sup> - 2 bureaux de 14 m <sup>2</sup> - 2 bureaux de 8 m <sup>2</sup> - chaufferie, espace kitchenette, bloc sanitaires, 1 place dans la cour. Possibilité de stationnement à l'extérieur. Chaudière fuel indépendante. Réseau Informatique : prise RJ 45. Fenêtres en double vitrage, ordillo-battants pour certains. Système d'alarme.	
14	Boves	Fôle Jules Verne		26	1 560	60,00	Proche rocade et autoroute A16/A1. Accès direct A29. Au sein de la pépinière d'entreprises Jules Verne, dédiée aux créateurs d'entreprise (artisans, industriels, et prestataires de services). Bureaux équipés de 16 130 m <sup>2</sup> situés au 1 <sup>er</sup> étage. Place de parking dédiées. Moyens et services mutualisés. Conditions d'entrée en pépinière. Chauffage électrique. Accès FIBRE	
15	Boves			370	42 550	115,00	Bureaux en périphérie d'Amiens. Local bénéficiant d'accès rapide avec bonne visibilité. Terrain clos et sécurisé. 8 bureaux cloisonnés et 2 salles de réunion - 1 local technique / archive - sanitaires aux normes FMA, chauffage électrique dans les bureaux. Parking	
16	Montdidier	Centre-ville	Bon état	118,29	9 600	81,36	Dans un immeuble de caractère, ensemble authentique de bureaux compartimentés au RDC d'une salle d'attente et de 2 bureaux (12 et 30 m <sup>2</sup> ). A l'étage un grand palier et 2 bureaux. Espace sanitaire et cuisine. Idéal profession libérale. Emplacement en angle de rue.	
17	Montdidier	Centre-ville		98	9 360	95,51	Local commercial de 98 m <sup>2</sup> en plein centre-ville comprenant un hall d'entrée, un couloir avec placard desservant 5 pièces et un WC. Rue passante avec stationnement.	
						Moyenne	91,20	
						Dominante	95,51	

Moyenne Amiens	100,40
Moyenne Pont-de-Metz / Boves	88,06
Moyenne Moreuil Montdidier Ailly sur Noye	83,00

Source : Somme d'opportunités / Le bon coin

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le montant du loyer annuel apparaît logiquement plus élevé sur Amiens, pour des biens situés en périphérie.

Le prix des biens situés à Boves (termes de comparaison n°14 et 15) est moins homogène (respectivement 60 et 115€ / m<sup>2</sup> / an). Celui situé à Pont-de-Metz, commune jouxtant également Amiens s'établit à 89€ / m<sup>2</sup> / an.

4 termes sont situés dans le périmètre d'Ailly sur Noye, Moreuil et Montdidier. Le loyer du terme situé à Moreuil apparaît hors marché. Avec 38€ / m<sup>2</sup> / an, c'est le bien le moins cher relevé dans l'étude de marché.

Le montant du loyer des autres termes s'inscrit dans une fourchette allant de 81 à 108€ / m<sup>2</sup> / an.

A 15 minutes d'Amiens, au Sud Ouest d'Amiens, à Picquigny, le prix de bureaux est proposé à 90€ / m<sup>2</sup> / an.

### Eléments de plus ou moins value :

- + : Locaux en très bon état ;
- + : Emplacements de stationnement dans la cour ;
- Situation à environ 20 minutes au Sud-Est d'Amiens ;
- Seul le rez-de-chaussée est accessible aux PMR, grâce à une rampe d'accès (pas d'ascenseur).

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur locative des bureaux sera estimée à 90€ / m<sup>2</sup> / an.

Une marge d'appréciation de 10 % pourra être retenue.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

## 11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques, par délégation,

Pour la Directrice Départementale  
des Finances Publiques,  
L'Administrateur des Finances Publiques,  
Directeur du Pôle État - Ressources - Stratégie  
Pascal FLAMME

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.