

BUREAU COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 15 OCTOBRE 2024

AU POLE ENVIRONNEMENT, RUE LAVOISIER A SAINT-PORCHAIRE (BRESSUIRE)

Le quinze octobre deux mille vingt-quatre, à 16h00, le Bureau Communautaire s'est réuni au Pôle Environnement, rue Lavoisier à Saint-Porchaire (BRESSUIRE), sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Président.

Membres : 26 – Quorum : 14

Présents (21) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Bruno BODIN, Cécile VRIGNAUD, Jérôme BARON, Joël BARRAUD, Serge BOUJU, Johnny BROSSEAU, Pierre BUREAU, Yves CHOUTEAU, Nicole COTILLON, Sébastien GRELLIER, André GUILLERMIC, Marie JARRY, Pascal LAGOGUEE, Thierry MAROLLEAU, François MARY, Emmanuelle MENARD, Jean Claude METAIS, Gilles PETRAUD, Claude POUSIN, Dominique REGNIER

Pouvoirs (2) : Dany GRELLIER pouvoir à Pascal LAGOGUEE, Anne-Marie REVEAU pouvoir à Joël BARRAUD

Absents (5) : Christine SOULARD, Jean-Yves BILHEU, Dany GRELLIER, Claire PAULIC, Anne-Marie REVEAU

Date de convocation : 09-10-2024

Secrétaire de séance : Monsieur Yves CHOUTEAU

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Revitalisation - projet écotouristique de Val de Scie : Avenant n°1 à la convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) et la Commune de Nueil-Les-Aubiers

Annexe : Projet d'avenant n°1 à la convention avec l'EPFNA,

Vu l'article L.5211-10 du CGCT relatif au fonctionnement du Bureau ;

Vu la délibération DEL-CC-2021-191 du conseil communautaire du 9 novembre 2021 relative aux délégations de compétences au Bureau et au Président ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L324-1 à L324-10 relatifs aux établissements publics fonciers ;

Vu la délibération n°DEL-B-2019-099 du bureau communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en date du 17 septembre 2019 relative au renouvellement de la convention-cadre n°79-19-139 avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine relative à l'action foncière en centres-bourgs et centres-villes ;

Vu la délibération n°DEL-B-2020-011 du bureau communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en date du 11 février 2020 relative à la convention opérationnelle n°79-20-048 avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine et Nueil-Les-Aubiers ;

Vu la convention opérationnelle n°79-20-048 pour le développement écotouristique du Val de Scie à Nueil-Les-Aubiers.

Considérant, le projet d'avenant n°1 à la convention avec l'EPFNA porté en annexe.

La commune de Nueil-Les-Aubiers et la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais ont signé le 13 mars 2020, une convention opérationnelle d'action foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) dédiée au développement écotouristique du Val de Scie.

L'objectif de cette convention visait à intervenir en maîtrise foncière sur une vaste propriété mitoyenne du site écotouristique du Val de Scie dont la mise en vente a constitué pour la Commune une opportunité à saisir afin de renforcer le développement du site du Val de Scie.

Dans le cadre de cette convention, pour le compte de la commune de Nueil-Les-Aubiers, l'EPFNA a ainsi procédé à l'acquisition d'une propriété d'une surface totale de 6 289 m² sise 60 avenue Saint-Hubert le 28 mai 2021 pour la somme de 245 000 €. Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation construite dans les années 1970 comprenant un vaste jardin.

Le projet de la Commune consiste à développer un gîte d'étape (halte vélo notamment) et de groupe (station nature) labellisé Accueil Vélo sur cette propriété permettant d'accueillir les randonneurs équestres, pédestres et cyclistes. Après réhabilitation, le bâtiment sera composé d'une aire de repos et d'un espace de restauration semi-autonome. L'hébergement comptera au total 18 couchages. Ce projet s'inscrit dans le cadre du développement écotouristique du Val de Scie.

L'EPFNA a procédé à la cession de l'usufruit au profit de la Commune le 17 mars 2023 pour un montant de 24 500 € HT permettant ainsi à cette dernière de pouvoir réaliser les travaux de réhabilitation dans le cadre de son projet.

Ce projet coûtera au total environ 1 050 000 € HT à la Commune avec un coût de désamiantage d'environ 19 000 € HT et de travaux de réhabilitation d'environ 598 000 € HT. La livraison du bâtiment a été effectuée fin juin 2024 et l'inauguration est prévue au 2ème trimestre 2025.

S'agissant du financement de ce projet, la Commune a, à ce stade, obtenu 3 subventions (DETR, Fonds vert, SIEDS) d'un montant total de 248 268 € HT et a demandé une subvention FEDER d'un montant de 100 000 € HT. L'autofinancement pour la Commune serait ainsi de 705 650 € HT.

En raison de ce coût pour la Commune de Nueil-Les-Aubiers, cette dernière a sollicité auprès de l'EPFNA l'octroi d'une minoration foncière, qui a été accordée par le Conseil d'administration de l'EPFNA le 9 octobre 2024.

Le présent avenant a pour objectif de :

- Mettre à jour le Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPFNA (article 1) ;
- Définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration du 9 octobre 2024 (article 2).

Ainsi, l'article 1 du présent avenant vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027. Celui-ci établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La convention objet de cet avenant s'inscrit dans l'axe « aménagement durable des territoires ».

L'article 2 du présent avenant porte sur l'octroi d'une minoration foncière sur le projet de l'opération « 60 avenue Saint-Hubert – Développement écotouristique du Val de Scie ».

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle du projet de développement écotouristique en lien avec le site Val de Scie sur la commune de Nueil-Les-Aubiers sur la propriété sise 60 avenue Saint-Hubert.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme Petite Ville de Demain auquel la Commune de Nueil-Les-Aubiers est intégrée. Ville nature, classée ville sportive et dotée d'équipements sportifs et complexes de qualité, détentrice du label « terre de jeux », la Commune, par cette opération, poursuit son action en faveur d'un tourisme « expérientiel » et événementiel articulé autour du triptyque « sport, loisirs, nature ».

Au regard de ce projet d'importance pour la revitalisation du centre-bourg de Nueil-Les-Aubiers et du développement écotouristique de la commune par cette opération de création d'hébergements touristiques, cette dernière a sollicité l'octroi d'une minoration foncière à l'EPFNA.

Par une délibération en date du 9 octobre 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a validé la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour le projet de développement écotouristique sur la propriété sise « 60 avenue Saint-Hubert » pour un montant de 100 000 € HT, soit 40 % du montant prévisionnel du reste à charge de la collectivité comprenant la cession de l'usufruit effectuée le 17 mars 2023.

Le bureau communautaire, est invité à :

- **approuver l'avenant n°1 de la convention opérationnelle entre la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, la commune de Nueil-Les-Aubiers et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;**
- **approuver la modification du préambule de la convention initiale afin de prendre en compte le nouveau programme pluriannuel d'intervention 2023-2027 de l'Etablissement Public Foncier de et ses modalités d'intervention ;**
- **autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

Après en avoir délibéré,

Le bureau adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour extrait conforme,
Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Bocage Bressuirais,
Pierre-Yves MAROLLEAU,

Transmis en préfecture le **23 OCT. 2024**

Notifié ou publié le **23 OCT. 2024**

Le Président,

-certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte

-informe que le présent acte peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal
Administratif dans un délai de deux mois
à compter de la présente notification/ou publication.



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 - 2027



**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N °79-20-048
POUR LE DEVELOPPEMENT ECO-TOURISTIQUE DU VAL DE SCIE**

ENTRE

LA COMMUNE DE NUEIL-LES-AUBIERS (79)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **Commune de Nueil-Les-Aubiers**, dont le siège est situé 75 avenue Saint-Hubert – BP 25020 – 79250 NUEIL-LES-AUBIERS, représentée par son Maire, Monsieur **Serge BOUJU**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part, et

La **Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, Monsieur **Claude POUSIN**, dûment habilité par délibération du Bureau communautaire n° 2024-..... en date du
Ci-après dénommée « **la Communauté d'agglomération** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° CA-2024-.... du 9 octobre 2024,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Commune de Nueil-Les-Aubiers, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 13 mars 2020 une convention opérationnelle (annexe n°1) dédiée au développement éco-touristique du Val de Scie.

L'objectif de cette convention visait à intervenir en maîtrise foncière sur une vaste propriété mitoyenne du site éco-touristique du Val de Scie dont la mise en vente a constitué pour la Commune une opportunité à saisir afin de renforcer le développement du site du Val de Scie.

Développé par la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, le Val de Scie est un espace de loisirs et détente localisé entre les deux bourgs historiques de Nueil et Les Aubiers. Ce parc de loisirs d'environ 13,5 hectares borde la Scie et comprend une aire de baignade naturelle de 1 850 m² (ouverte en 2017), des espaces ludiques et sportifs ainsi que des itinéraires de promenade à pied, à vélo, etc.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a ainsi procédé à l'acquisition de cette propriété d'une surface totale de 6 289 m² sise 60 avenue Saint-Hubert le 28 mai 2021 pour la somme de 245 000 €. Il s'agit d'une ancienne maison d'habitation construite dans les années 1970 comprenant un vaste jardin.

Le projet de la Commune consiste à développer un gîte d'étape (halte vélo notamment) et de groupe (station nature) labellisé Accueil Vélo sur cette propriété permettant d'accueillir les randonneurs équestres, pédestres et cyclistes. Après réhabilitation, le bâtiment sera composé d'une aire de repos et d'un espace de restauration semi-autonome. L'hébergement comptera au total 18 couchages.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du développement éco-touristique du Val de Scie. Parfaitement situé et accessible, totalement intégré dans le paysage naturel du Val de Scie et à portée immédiate de la voie verte qui relie Nueil-Les-Aubiers à Bressuire, ce nouvel équipement s'inscrira également comme une destination idéale pour les cyclotouristes sur les futures axes aménagés entre Nueil-Les-Aubiers, Mauléon puis la Vendée d'une part, et la liaison « parc à parc » entre le Val de Scie, le Parc Oriental de Maulévrier et la base de loisirs du Ribou à Cholet d'autre part.

L'EPFNA a procédé à la cession de l'usufruit au profit de la Commune le 17 mars 2023 pour un montant de 24 500 € HT permettant ainsi à cette dernière de pouvoir réaliser les travaux de réhabilitation dans le cadre de son projet.

Ce projet coûtera au total environ 1 050 000 € HT à la Commune avec un coût de désamiantage d'environ 19 000 € HT et de travaux de réhabilitation d'environ 598 000 € HT. La livraison du bâtiment a été effectuée fin juin 2024 et l'inauguration est prévue au 2ème trimestre 2025.

S'agissant du financement de ce projet, la Commune a à ce stade obtenu 3 subventions (DETR, Fonds vert, SIEDS) d'un montant total de 248 268 € HT et a demandé une subvention FEDER d'un montant de 100 000 € HT. L'autofinancement pour la Commune serait ainsi de 705 650 € HT.

En raison de ce déficit pour la Commune de Nueil-Les-Aubiers, cette dernière a sollicité auprès de l'EPFNA l'octroi d'une minoration foncière, qui a été accordée par le Conseil d'administration de l'EPFNA le 9 octobre 2024.

Le présent avenant a pour objectif de définir les conditions d'octroi de cette minoration conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration du 9 octobre 2024.

Le présent avenant a également pour objet de modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « aménagement durable des territoires ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - Octroi d'une minoration foncière sur le projet de l'opération « 60 av. Saint-Hubert – Développement éco-touristique du Val de Scie »

ARTICLE 2.1 - Objet de la minoration foncière

La demande de minoration foncière a pour objet de permettre la sortie opérationnelle d'un projet de développement éco-touristique en lien avec le site Val de Scie sur la commune de Nueil-Les-Aubiers par la création d'une halte vélo et d'hébergements de groupes touristiques sur la propriété sise 60 avenue Saint-Hubert.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme Petite Ville de Demain dont la Commune de Nueil-Les-Aubiers est intégrée. Ville nature, classée ville sportive et dotée d'équipements sportifs et complexes de qualité, détentrice du label « terre de jeux », la Commune, de par cette opération, poursuit son action en faveur d'un tourisme « expérientiel » et événementiel articulé autour du triptyque « sport, loisir, nature ».

Au regard de ce projet d'importance pour la revitalisation du centre-bourg de Nueil-Les-Aubiers et du développement éco-touristique de la commune par cette opération de création d'hébergements touristiques, cette dernière a sollicité l'octroi d'une minoration foncière.

ARTICLE 2.2 - Montant de la minoration attribuée par le Conseil d'administration

Par une délibération en date du 9 octobre 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a étudié la proposition d'attribution d'une minoration foncière pour le projet de développement éco-touristique en lien avec le site Val de Scie sur la propriété sise 60 avenue Saint-Hubert, commune de Nueil-Les-Aubiers.

Le montant total proposé au Conseil d'Administration était de 100 000 € HT, soit 40 % du montant prévisionnel du reste à charge de la collectivité comprenant la cession de l'usufruit effectuée le 17 mars 2023.

ARTICLE 2.3 - Détail des modalités de calcul de la minoration foncière

Compte tenu du niveau de dépenses engagées par l'EPFNA (251 223 € HT au 05/06/2024) sur cette opération et du montant prévisionnel d'autofinancement par la Commune de Nueil-Les-Aubiers (705 650 € HT), le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué une minoration sur ses fonds propres d'un montant de 100 000 € correspondant à 14 % de l'autofinancement par la Commune.

De fait, le montant de 100 000 € de minoration représente donc environ 40 % du reste à charge de la Commune. Le reste à charge de la Commune s'élève ainsi, de manière prévisionnelle, à 126 723 € HT. Il sera dû lors de la cession de la nue-propriété devant intervenir avant l'échéance de la convention, soit avant le 28 mai 2026.

ARTICLE 2.4 - Condition de mise en œuvre de la minoration foncière

La minoration foncière, telle que mentionnée dans la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitée, sera mise en œuvre sur la base de la cession de la nue-propriété du bien sis 60 avenue Saint-Hubert au profit de la Commune de Nueil-Les-Aubiers pour le projet de création d'une halte vélo et d'hébergements de groupes touristiques en lien avec le développement éco-touristique du Val de Scie.

La Commune de Nueil-Les-Aubiers s'engage à prendre à sa charge le reste à charge de la collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Cession de la nue-propriété au profit de la Commune de Nueil-Les-Aubiers : Avant le 28 mai 2026

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Nueil-Les-Aubiers
représentée par son Maire,

Serge BOUJU

La Communauté d'agglomération du Bocage
Bressuirais
représenté par son Vice-Président,

Claude POUSIN

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,
Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/..... en date
du

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 79-20-048