

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 OCTOBRE 2023

/

Délibération n° 2023D114

Le Conseil communautaire, convoqué le 10 octobre 2023, s'est réuni en séance ordinaire, au siège de la Communauté de communes Vie et Boulogne, **le lundi 16 octobre 2023 à 19 heures**, sous la présidence de Guy PLISSONNEAU.

Présents :

AIZENAY : F. ROY, M. TRAINÉAU, R. URBANEK, F. MORNET, I. GUERINEAU, Ch. GUILLET

APREMONT : G. CHAMPION, S. BUFFETAUT

BEAUFOU : J-Ph. BODIN

BELLEVIGNY : J. ROTUREAU, N. DURAND-GAUVRIT, S. PLISSONNEAU, Ph. BRIAUD, F. FLEURY

CHAPELLE PALLUAU (LA) : X. PROUTEAU, V. JOLLY

FALLERON : G. TENAUD, Y. HERBERT

GENETOUZE (LA) : G. PLISSONNEAU, S. GUIDOUX

GRAND'LANDES : P. MORINEAU

LUCS-SUR-BOULOGNE (LES) : D. PASQUIER, Ph. GREAUD, Ch. GAS

MACHE : F. RAGER

PALLUAU : G. BUTEAU

POIRE-SUR-VIE (LE) : S. ROIRAND, M. ROCHAS, M. CHARRIER-ENNAERT, F. GUILLET, J-L. RONDEAU, C. GUINAUDEAU, N. KUNG

SAINT-DENIS LA CHEVASSE : M. HERMOUET, C. FRAPPIER, Ch. DURAND

SAINT-ETIENNE DU BOIS : G. AIRIAU, C. COULON-FEBVRE

SAINT-PAUL MONT PENIT : Ph. CROCHET

Absents excusés :

AIZENAY : S. ADELEE pouvoir à M. TRAINÉAU, C. BARANGER pouvoir à I. GUERINEAU, Ph. CLAUTOUR pouvoir à R. URBANEK

BEAUFOU : D. HERMOUET pouvoir à J-Ph. BODIN

BELLEVIGNY : M-D. VILMUS

MACHE : C. NEAU pouvoir à F. RAGER

PALLUAU : M. BARRETEAU pouvoir à G. BUTEAU

POIRE-SUR-VIE (LE) : Ph. SEGUIN pouvoir à S. ROIRAND, C. RENARD

Absents :

LUCS-SUR-BOULOGNE (LES) : C. ROUX

Objet : Approbation de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière entre l'Etablissement Public Foncier (E.P.F.) de la Vendée, la commune d'Aizenay et la Communauté de communes Vie et Boulogne en vue de réaliser plusieurs projets de renouvellement urbain sur les secteurs Planty - Gobin - Clémenceau.

Monsieur le Vice-Président rappelle que par délibération du 19 avril 2021, la Communauté de communes a approuvé la convention opérationnelle de maîtrise foncière en vue de réaliser plusieurs projets urbains en centre-ville.

Monsieur le Vice-Président explique que conformément à l'article 23 de la convention signée entre les parties le 7 mai 2021 et afin de modifier les modalités d'intervention de l'EPF de la Vendée, en particulier le montant de l'engagement financier, la durée, le montant maximum de la subvention « fonds friche » et de la subvention « minoration foncière », conformément à l'article 23.2 de la convention initiale, il convient donc de modifier l'avenant n°1 à la convention présenté en annexe comme suit :

Modification de trois articles :

Article 3 – « Montant de l'engagement financier » est remplacé par l'article suivant :

Article 3 - Montant de l'engagement financier

Le montant de l'engagement financier de l'EPF de la Vendée au titre de la présente convention est plafonné à 1 850 000 euros HT.

Il est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment au paiement :

- Des prix d'acquisition et frais annexes,
- Des indemnités liées aux évictions,

- Des prestations de tiers liées aux études, travaux et opérations mentionnées à l'article 19.3, après,
- Des dépenses engendrées par la gestion des biens.

Il est précisé que les engagements actuels s'élèvent à environ 1 225 000 € HT et intègrent les dépenses suivantes :

- Acquisitions des parcelles AN24, AN25, AN26, BC100, BC101, BC111, BC112, BC113
- Travaux de démolition et de gestion de la pollution sur les parcelles AN 24, AN25, AN26, BC111, BC112, BC113
- Frais d'études (géomètre, etc...), frais accessoires (sécurisation, diagnostics) et frais de portage (impôts fonciers)

L'article 19.3 - « Fond destiné aux travaux de requalification des friches industrielles » est complété par le paragraphe suivant :

Article 19.3 - Fond destiné aux travaux de requalification des friches

Ce dispositif permet de prendre en charge financièrement jusqu'à 80% des coûts des études et des travaux de requalification et de dépollution menés par l'EPF, sur des sites en friche dont il assure le portage. Ce dispositif sera mis en œuvre sur le secteur Clémenceau.

Au terme de la convention, l'EPF rétrocèdera le foncier à la collectivité ou à un opérateur (après mise en concurrence) au prix de revient du foncier duquel auront été déduits les coûts des études et des travaux de requalification plafonnés à 80% du montant HT.

Compte tenu des actions déjà engagées en matière de démolition et des actions prévues pour la dépollution, le cout maximum des études et travaux de requalification du secteur Clemenceau est estimé à 300 000 euros HT.

Ainsi, le montant maximum pris en charge par l'EPF de la Vendée au titre du fonds « Friche » sera de 240 000 euros HT. Le montant définitif de la subvention sera calculé lors de la cession des terrains sur la base des dépenses réellement réglées.

L'article 19.4 – Le paragraphe « Minoration foncière » est complété par le paragraphe suivant :

Article 19.4 – Minoration foncière

Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction ou en réhabilitation lourde sur le bâti existant), qui font l'objet d'une convention opérationnelle avec l'EPF - opération de logements ou mixte (logements, commerces et services) - l'EPF de la Vendée peut être amené à prendre en charge une partie du prix de revient du foncier acquis qui sera rétrocédé à la collectivité ou à un opérateur du choix de la collectivité de façon à minorer le coût du poste foncier et permettre ainsi la réalisation de l'opération. Ce dispositif sera mis en œuvre sur le secteur Planty-Gobin.

Compte tenu de la programmation actuelle et de la charge foncière envisagée, le déficit prévisionnel est estimé à 140 000 euros HT sur le 1er îlot opérationnel du secteur Planty Gobin (ancienne propriété TESSON).

Ainsi, le montant maximum pris en charge par l'EPF de la Vendée au titre de la minoration foncière sera de 42 000 euros HT sur ce 1er îlot.

Ce montant sera ajusté sur la base du programme définitif de l'opération, au vu des autorisations d'urbanisme délivrées.

Ce montant pourra être modifié par avenant en cas de mise en œuvre du fonds de minoration sur les autres îlots (projets non définis à ce stade).

Les autres articles de ladite convention restent inchangés.

Par adoption des motifs exposés par le Vice-Président et après en avoir délibéré, le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- D'approuver l'avenant n°1 à la convention opérationnelle de maîtrise foncière en vue de réaliser plusieurs projets de renouvellement urbain en centre-ville d'Aizenay.

Envoyé en préfecture le 18/10/2023

Reçu en préfecture le 18/10/2023

Publié le

ID : 085-200072882-20231016-2023D114-DE



- D'autoriser le Président à signer tous les documents afférents à cette affaire.

- De charger le Président ou son représentant d'exécuter la présente délibération.

.....

Pour copie conforme au registre

Le dix-sept octobre deux-mille-vingt-trois,

Le Président,

Guy PLISSONNEAU

Acte publié sur le site internet Vie et Boulogne le 23/10/2023.

Le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission aux services de l'Etat.

