

Le Conseil Municipal de MAULEON s'est réuni en séance publique à l'hôtel de ville, Salle Conseil Municipal lundi 15 décembre 2025, à 19h00, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, Maire.

Nombre de membres en exercice : 29

Date de convocation du Conseil Municipal : 09 décembre 2025

Présents : M. MAROLLEAU, Maire, M. CHOUTEAU, Mme GREGOIRE, M. BRILLANCEAU, Mme BOUDOIRE, M. PRISSET, M. SIMONNEAU, adjoints, Mme BARBOT, Mme BAUDRY, M. COCHARD, Mme COUTANT, M. DUBUQUOY, M. FERCHAUD, M. FROGER, Mme GOUDEAU, Mme LANTERI, Mme LIOUSRI-DROCHON, Mme PIED, Mme RIDEAU, et M. ZAORSKI.

Étaient excusés : Mme GINGREAU (Pouvoir à M. MAROLLEAU), M. DUBOIS (Pouvoir à M. FROGER), M. BONNEAU (Pouvoir à M. CHOUTEAU), M. MORIN (Pouvoir à M. BRILLANCEAU), Mme GUIGNARD (Pouvoir à M. PRISSET), Mme SCHEERS (Pouvoir à Mme BAUDRY), Mme PORCHAIRE (Pouvoir à Mme COUTANT) et M. MERLET (Pouvoir à Mme LIOUSRI-DROCHON).

Étaient absents : M. DESCAMPS

En ouvrant la séance, Monsieur le Maire soumet à l'approbation de l'assemblée le procès-verbal de la séance du 03 novembre dernier. Ce document est alors adopté à l'unanimité des votants sans observation ni réserve.

Puis, après avoir suggéré, ce qui a été approuvé à l'unanimité, de confier le secrétariat de la séance de conseil municipal, à Monsieur Alain. BRILLANCEAU, Monsieur le Maire poursuit en développant les points figurant à l'ordre du jour de la présente réunion, tenue en séance publique.

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL – DECISION DU MAIRE PRISES PAR DELEGATION

Renonciation à acquérir des immeubles dans le cadre du Droit de Préemption Urbain

Numéro	Date de décision	Contenu
DIA-2025-105	05/11/2025	Propriété appartenant à [REDACTED] - Section 079 AV 53 - 8 rue de Poitiers - Mauléon - Montant [REDACTED]
DIA-2025-106	05/11/2025	Propriété appartenant à la [REDACTED] Section 079 AI 361 - Rue du Château Gaillard - Mauléon - Montant [REDACTED]
DIA-2025-107	05/11/2025	Propriété appartenant à Mme [REDACTED] - Section 237 AI 485 - 4 allée des Campanules - Saint-Aubin de Baubigné - Montant [REDACTED]
DIA-2025-108	05/11/2025	Propriété appartenant à M. [REDACTED] - Section 079 AV 69 - 17 rue de la Brossardière - Mauléon - Montant [REDACTED]
DIA-2025-109	05/11/2025	Propriété appartenant à M. [REDACTED] - Section 073 AE 71,72 et 73 - Le Bourg et 13 rue St Joseph - La Chapelle Largeau - Montant [REDACTED]
DIA-2025-110	12/11/2025	Propriété appartenant à Mme [REDACTED] - Section 079 BC 62,335 et 338 - Rue de Bourneau - Mauléon - Montant [REDACTED]
DIA-2025-111	12/11/2025	Propriété appartenant à Mme [REDACTED] - Section 079 BD 137 - 24 allée des Grives - Mauléon - Montant [REDACTED]
DIA-2025-112	20/11/2025	Propriété appartenant à [REDACTED] - Section 233 A 282 - 1 rue de la Pierrière - Rorthais - Montant [REDACTED]
DIA-2025-113	18/11/2025	Propriété appartenant à Mme [REDACTED] - Section 079 BC 88 - 15 rue Bourneau - Mauléon - Montant [REDACTED]
DIA-2025-114	20/11/2025	Propriété appartenant à Mme [REDACTED] - Section 237 AI 140 - 12 rue de la Fosse à l'Ane - Saint-Aubin de Baubigné - Montant [REDACTED]
DIA-2025-115	20/11/2025	Propriété appartenant à la [REDACTED] - Section 079 AY 35 - 2 rue Alexis de Chatillon - Mauléon - Montant [REDACTED]
DIA-2025-116	20/11/2025	Propriété appartenant à [REDACTED] - Section 079 AM 137,141 et 142 - 21 rue des Forges - Mauléon - Montant [REDACTED]
DIA-2025-117	03/12/2025	Propriété appartenant à M. [REDACTED] - Section 079 AW 188 - 40 rue Cousseau de l'Epinay - Mauléon - Montant [REDACTED]
DIA-2025-118	03/12/2025	Propriété appartenant à [REDACTED] - Section 073 BC 229 et 231 - 23 Bld du Poitou - La Chapelle Largeau - Montant [REDACTED]

Révision et conclusion de louage de choses

Numéro	Date de décision	Contenu	Montant demandé (€)
DEC-2025-078	20/11/2025	Location 34bis Grand' rue - 79700 Mauléon M. [REDACTED] A compter du 06 novembre 2025 et pour une durée de 6 mois	250€/mois

**Attribution des subventions relatives à la mise en œuvre des dispositifs approuvés
dans le cadre des O.P.A.H.**

Numéro	Date de décision	Contenu	Montant (€)
DEC-2025-073/74/75	28/10/2025	[REDACTED] - 04 rue de l'Escalier - Mauléon-ville Embellissement de façades/Primo accession/Transformation de logement Montant des travaux [REDACTED]	[REDACTED]
DEC-2025-080	24/11/2024	[REDACTED] - 26 rue St Jouin - Mauléon-ville Embellissement de façades Montant des travaux [REDACTED]	[REDACTED]

Gestion budgétaire – Approbation règlement administratif et financier

Numéro	Date de décision	Contenu
DEC-2025-076	13/11/2025	Virement de crédit du chapitre 0170 (accessibilité bâtiments communaux) au chapitre 0116 (enceinte du château) - Budget principal - Exercice 2025 - Montant 10 000, 00 €
DEC-2025-082	27/11/2025	Virement de crédit du chapitre 0101 (bâtiments) au chapitre 0198 (restructuration Ilot du Renard) et le chapitre 0165 (travaux économie d'énergie) sur le budget principal - Exercice 2025 - Montant 150 050,00€ (débit) et 150 000,00€ + 50,00€ (crédit)

Cimetières

Numéro	Date de décision	Contenu	Durée (an)
ARR-2025-337	29/09/2025	Concession (cavurne) octroyée à [REDACTED] pour un montant de 400,00 € - La Trinité Mauléon	15
ARR-2025-380	20/10/2025	Exhumation - Pose d'un caveau - [REDACTED] - Loublande	
ARR-2025-390	29/09/2025	Concession (columbarium) octroyée à [REDACTED] pour un montant de 350,00€ - Loublande	15
ARR-2025-400	06/11/2025	Exhumation - Pose d'un caveau - [REDACTED] - Saint-Aubin de Baubigné	
ARR-2025-417	17/11/2025	Concession (cavurne) octroyée à Mme [REDACTED] pour un montant de 550,00 € - La Trinité Mauléon	30

Préparation, passation, execution et reglement des marchés publics, accords-cadres et leurs avenants

Numéro	Date de décision	Contenu	Entreprises
DEC-2025-077	18/11/2025	Avenant 02 - Lot 08 - Marché de travaux en moins-value relatif à la réhabilitation d'un ilot urbain Montant actualisé à 103 739,32 € HT Montant initial 104 000,00 € HT	SARL SONISO 10 rue de la Blanchardière 49300 CHOLET
DEC-2025-079	08/12/2025	Avenant 05 - Lot 07 - Marché de travaux en plus-value relatif à la réhabilitation d'un ilot urbain Montant actualisé à 184 640,33 € HT Montant initial 176 666,67 € HT	PASQUEREAU Zone d'activité de la Gare BP 26021 St-Aubin de Baubigné 79700 MAULEON
DEC-2025-081	08/12/2025	Avenant 02 - Lot 11 - Marché de travaux en plus-value relatif à la réhabilitation d'un ilot urbain Montant actualisé à 68 376,82 € HT Montant initial 64 000,00 € HT	FONTENEAU Décoration 70 Bld de thours 79300 BRESSUIRE
DEC-2025-083	08/12/2025	Avenant 02 - Lot 10 - Marché de travaux en plus-value relatif à la réhabilitation d'un ilot urbain Montant actualisé à 46 000,45 € HT Montant initial 38 9001 € HT	FAUCHEREAU 7 allée de la Pépinière 79303 BRESSUIRE
DEC-2025-084	08/12/2025	Avenant 01 - Lot 09 - Marché de travaux en moins-value relatif à la réhabilitation d'un ilot urbain Montant actualisé à 18 496,86 € HT Montant initial 26 000,00 € HT	VSA Aménagement 9 rue des coteaux de Grand Lieu 44830 BOUAYE
DEC-2025-085	08/12/2025	Avenant 03 - Lot 12 - Marché de travaux en plus-value relatif à la réhabilitation d'un ilot urbain Montant actualisé à 76 000,00 € HT Montant initial 102 467,42 € HT	BOISSINOT Michel 32 rue de la Poterie 79700 MAULEON
DEC-2025-086	08/12/2025	Avenant 02 - Lot 13 - Marché de travaux relatif à la réhabilitation d'un ilot urbain Actualisation des indices du bâtiment et des travaux	BOISSINOT Michel 32 rue de la Poterie 79700 MAULEON
DEC-2025-087	08/12/2025	Avenant 03 - Lot 11 - Marché de travaux relatif à la réhabilitation d'un ilot urbain Actualisation des indices du bâtiment et des travaux	FAUCHEREAU 7 allée de la Pépinière 79303 BRESSUIRE
DEC-2025-088	08/12/2025	Avenant 01 - Lot 06 - Marché de travaux relatif à la réhabilitation d'un ilot urbain Actualisation des indices du bâtiment et des travaux	SOPREMA ZAE St Eloi 6 rue edouard Branly 86 000 POITIERS
DEC-2025-089	08/12/2025	Avenant 05 - Lot 02 - Marché de travaux en moins-value relatif à la réhabilitation d'un ilot urbain Montant actualisé à 593 973,11 € HT Montant initial 641 241,31 € HT	COUTANT Yannick 6 rue Beauregard 79700 MAULEON

2025/108 – Approbation du règlement intérieur des salles communales

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Considérant la nécessité de fixer des règles claires relatives à la mise à disposition, l'utilisation, la sécurité, la responsabilité et la tarification des salles communales pour les manifestations et repas de famille, afin d'assurer la sécurité des personnes, la préservation du patrimoine communal et l'égalité d'accès pour les habitants ;

Considérant qu'afin d'assurer une utilisation optimale, équitable et sécurisée des salles communales mises à disposition des associations, des habitants et des partenaires institutionnels, la commune de Mauléon a établi un règlement intérieur pour les salles suivantes :

- Mauléon : La Passerelle, l'Atelier et l'espace Saint-Jouin ;
- Saint-Aubin de Baubigné : Espace de la Roche avec un règlement pour la salle dans son ensemble et un pour la partie scène ;
- La Chapelle Largeau : Pierre Midy avec un seul règlement général pour la grande et la petite salle ;
- Loublande : Le Loup Blanc et le Club House ;
- Rorthais : Saint-Hilaire ;
- Moulins Augustine Vion et la salle Chantale Giroutx ;
- Le Temple : la Maison pour Tous et Le Phoenix.

Ce règlement et son annexe précisent notamment :

- Les conditions de réservation et d'utilisation ;
- Les règles de sécurité et de bon usage ;
- Les responsabilités des utilisateurs ;
- Les modalités de facturation le cas échéant ;
- Les conditions d'annulation ou de suspension d'une mise à disposition.

Les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix :

- D'approuver le règlement intérieur des salles communales listées ci-dessus tel que présenté et annexé ci-après ;
- De fixer son entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2026 ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à procéder à toutes les mesures nécessaires à l'application de ce règlement ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette délibération.

REGLEMENT INTERIEUR SALLES DE LA COMMUNE DE MAULEON

Le présent règlement intérieur a pour objet de définir les conditions d'utilisation des salles municipales, propriétés de la commune de Mauléon.

Les utilisateurs devront avoir pris connaissance du règlement intérieur et s'engager à en respecter les clauses avant toute mise à disposition effective.

La réservation

Article 1 :

La commune de Mauléon met des salles à disposition des particuliers majeurs pour usage familial, des associations, des entreprises et des partenaires institutionnels pour la tenue de leurs réunions et l'organisation de manifestations.

Le locataire ou son représentant (majeur clairement identifié) s'engage à être présent sur les lieux toute la durée de la location.

Article 2 :

Conformément au règlement de sécurité, la capacité initiale sera à diminuer en fonction des surfaces occupées (surfaces des buvettes et autres installations électriques, de sonorisation) installées en salle. Toute utilisation entraînant l'accueil d'un nombre supérieur est interdite. Les accès et issues de secours resteront libres en toutes circonstances et les circulations aménagées et préservées conformément aux règlements de sécurité.

Article 3 :

L'usage des salles n'est possible que sur réservation préalable en mairie (voir annexe), seule habilitée à recueillir l'engagement écrit de l'utilisateur.

Article 4 :

La réservation deviendra effective après signature du contrat de location avec dépôt d'un RIB et du formulaire SEPA complété et signé pour encaissement de l'acompte, conformément aux conditions de tarifs en vigueur au moment de la réservation. Acompte non remboursé en cas de désistement du locataire.

La commune se garde la possibilité d'annuler la réservation, au motif d'une réquisition des lieux pour l'organisation d'un scrutin électoral ou pour travaux non programmés, l'acompte versé sera remboursé.

Le locataire recevra un titre de recette par voie postale pour le montant restant dû.

Article 5 :

La sous location et la location pour autrui sont strictement interdites.

Article 6 :

Le tarif de la location de la salle appliqué sera celui du jour de la location et non celui de la date de réservation.

Le montant est défini dans le tarif des prestations communales actualisé chaque premier janvier.

Les tarifs sont consultables sur le site Internet de la ville.

Article 7 :

Les tarifs « locataires Mauléon » seront appliqués uniquement si l'utilisateur de la salle engagé par le contrat, est domicilié sur la commune de Mauléon. Pour les associations, le tarif « locataire Mauléon » est strictement réservé à celles ayant leur siège social sur la commune de Mauléon.

Les conditions de mise à disposition

Article 8 :

La location ou l'utilisation des salles est assortie de la mise à disposition des matériels et mobiliers. En aucun cas, les matériels et mobiliers ne peuvent être déplacés en d'autres lieux, ni à l'extérieur de la salle.

Article 9 :

Les abords immédiats, espaces verts et mobiliers urbains devront être respectés dans les mêmes conditions que les locaux.

Article 10 :

Les véhicules devront être garés dans les zones de stationnement prévues à cet effet à proximité de la salle.

Article 11 :

Un état des lieux d'entrée à la remise des clés est effectué selon l'horaire convenu avec les services municipaux. Toute contestation faite entre l'état des lieux et avant utilisation, dans le cas d'un état des lieux non réalisé ou incident en cours de manifestation, doit être signalée par envoi de photos datées* à partir d'un téléphone portable, à l'adresse mail de la mairie de réservation. (*Procédure photo datée : photo - paramètres - activer filigrane*).

Article 12 :

Un état des lieux de sortie sera effectué lors de la remise des clés, selon l'horaire convenu avec les services municipaux.

Le locataire devra restituer en l'état les locaux, les mobiliers et matériels mis à sa disposition.

Le rangement, le nettoyage du mobilier et du matériel de la salle (vaisselle le cas échéant, tables, chaises, éléments de cuisine...) devront être effectués, par le locataire suivant le plan affiché dans la salle, ainsi que de vider les poubelles, dès la fin de la manifestation. (Cf. article 13)

La salle et le matériel (ainsi que les abords extérieurs) mis à disposition sont vérifiés en aval de chaque location par les services municipaux.

Si le locataire n'a pas effectué correctement le ménage ou si la salle n'est pas remise en l'état, les services municipaux interviendront, une pénalité ménage prévue par délibération du conseil municipal en vigueur sera alors facturée.

Une pénalité casse matériel et vaisselle à hauteur du coût de remplacement sera appliquée, le cas échéant.

Article 13 :

Le locataire recevra un badge pour pouvoir déposer les déchets au point d'apport volontaire.

Il devra être remis au moment de l'état des lieux de sortie.

Les déchets devront être triés. Si le tri n'est pas effectué correctement, les services communaux interviendront.

Le supplément sera calculé à l'heure (selon le tarif annuel des prestations communales en vigueur).

Consignes de sécurité

Article 14 :

Les issues de secours doivent être déverrouillées et désencombrées pendant l'évènement et le plan d'évacuation, affiché dans la salle, doit pouvoir s'appliquer effectivement dans toutes les hypothèses de configuration de la salle prévues par l'organisateur.

Article 15 :

Afin de respecter les consignes de sécurité, le locataire devra respecter les recommandations suivantes :

- La sortie de secours doit rester accessible en cas d'urgence.
- En aucun cas, la salle ne peut servir d'hébergement pour la nuit.

En cas d'incident, composer le numéro suivant : 05 49 81 17 20. Ce numéro d'astreinte technique n'est à réaliser qu'en cas de problème de fonctionnement au niveau de la salle mise à disposition. Il ne se substitue en aucun cas aux numéros de secours. Tout excès relatif à la sollicitation de l'astreinte technique sera facturé.

Il est rappelé aux utilisateurs que le matériel utilisé et raccordé sur les équipements doit respecter les règles de sécurité en vigueur. Les équipements connectés devront être vérifiés et aux normes : mise à la terre, section des câbles des multiprises avec cordon adéquats, câbles non dénudés, utiliser des rallonges adaptées. En cas de non-respect ou de non-conformité, les techniciens de la mairie de Mauléon se réservent le droit de débrancher vos équipements.

Le déplacement de l'astreinte en cas de problème faisant suite à la constatation d'une installation non conforme pourra être facturé aux utilisateurs.

Article 16 :

Il est strictement interdit :

- de fumer dans les locaux,
- de démonter les ferme-portes,
- de décorer la salle avec des matériaux inflammables,
- d'utiliser des artifices et fumigènes en intérieur ou extérieur,
- de toucher aux installations électriques,
- d'enfoncer des clous, des pointes ou des agrafes (sauf emplacement spécifique),
- de coller des affiches sur les murs ou les portes (sauf emplacement spécifique),
- de faire des trous dans le sol,
- de faire entrer des animaux dans la salle (même tenus en laisse).

- d'utiliser des confettis.

Article 17:

Le stockage de matériels et produits alimentaires se fait dans les lieux prévus à cet effet.

Article 18 :

Le dispositif d'alarme, les moyens d'extinction et les procédures d'évacuation sont prévus.

Le bruit

Article 19 :

Le locataire s'engage à ce que tous les participants quittent la salle le plus silencieusement possible. L'usage des avertisseurs sonores des véhicules est prohibé, ainsi que le bruit de moteur inutile.

Article 20 :

En ce qui concerne les bruits sur la voie publique, tout individu est puni d'une peine d'amende de troisième classe en cas de bruit particulier portant atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme. Il en est de même pour les bruits et tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui.

Responsabilité

Article 21 :

La commune assure les locaux pour les risques « incendie » et « responsabilité » liés au propriétaire de l'immeuble, mais ne peut être tenue responsable pour tout accident matériel ou corporel, survenu aux personnes ou aux biens à l'occasion de l'évènement. **Une attestation d'assurance responsabilité civile valide, mentionnant la date de l'évènement, le nom et l'adresse de la salle devra être fournie à la signature du contrat.**

Cette responsabilité est engagée dès que lui aura été remise les clés de la salle. La salle et le matériel mis à disposition ont été vérifiés par les services techniques municipaux en amont.

De ce fait, pendant toute la durée d'utilisation, la commune décline toute responsabilité en cas de vol et d'accident de personnes et de biens, tant dans l'enceinte de la salle que sur les aires de stationnement et abords en dépendant.

Article 22 :

La commune ne peut être tenue responsable de la conservation du matériel et des produits alimentaires entreposés dans les salles et consécutif à une panne « matériel ».

Déclaration obligatoire

Article 23- Débit de boissons temporaire :

Le débit de boissons temporaire est une autorisation exceptionnelle permettant la vente de boissons alcoolisées pour une durée limitée.

La mise en place d'un débit de boisson temporaire nécessite l'obtention d'une autorisation du maire. La demande d'autorisation est à faire en mairie au plus tard 15 jours avant la manifestation.

Seules les boissons des 1^{er} et 3^{ème} groupe peuvent être vendues ou offertes dans ces débits temporaires.

Les tenanciers et organisateurs des débits temporaires doivent entièrement se conformer, en ce qui concerne la police, et notamment l'interdiction de vente d'alcool aux mineurs, les heures d'ouverture et de fermeture, aux prescriptions imposées par les règlements en vigueur aux débits permanents.

Clause d'exclusion

Article 24 :

Tout locataire n'ayant pas respecté tout ou partie du règlement pourra se voir refuser l'accès à toute nouvelle location.

Fait à Mauléon

le

Le Maire

Pierre-Yves MAROLLEAU

2025/109 – Actualisation du PIG Pacte territorial France Rénov' de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais : avenant n°1

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et le Code de l'Energie ;

Vu les délibérations du Conseil d'Administration de l'Anah sur les pactes territoriaux notamment du 13 mars 2024, du 9 octobre 2024 et du 25 novembre 2024 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et les compétences de la Communauté d'agglomération en matière d'équilibre social de l'habitat et en matière de protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;

Vu le nouveau Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, adopté en conseil communautaire le 13 mai 2025 ;

Vu le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), arrêté en conseil communautaire le 5 novembre 2024 et qui sera soumis à l'adoption le 4 novembre 2025 ;

Vu la délibération DEL-CC-2021-151 du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2021 portant sur la mise en œuvre du programme d'amélioration de l'habitat privé du Bocage Bressuirais : convention OPAH RU et OPAH sur la période 2021-2026 ;

Vu la délibération DEL-CC-2024-204 du conseil communautaire du 17 décembre 2024 relative à la mise en place du nouveau Service Public de la Rénovation de l'Habitat dans le cadre du Programme d'intérêt Général Pacte Territorial France Rénov' du Bocage Bressuirais 2025-2029 ;

Considérant la mise en œuvre du programme AggloRénov (OPAH RU, OPAH et programme local) sur la période 2021-2026 ;

Considérant la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général Pacte Territorial France Rénov' sur le volet « dynamique territoriale » et le volet « information/conseil/orientation » ;

En partenariat avec l'Anah et les communes, la Communauté d'agglomération a mis en œuvre depuis décembre 2021 et pour une durée de 5 ans, le programme AggloRénov combinant une OPAH RU multisites, une OPAH centres-bourgs et un programme local autour des objectifs suivants :

- La production de logements locatifs abordables et de qualité dans l'ancien ;
- Un appui à la rénovation énergétique globale des logements ;
- La revitalisation des cœurs de bourg et de ville ;

Afin d'anticiper la fin définitive de l'OPAH (prévue initialement au 30 novembre 2026) et de faciliter la compréhension des dispositifs successifs, il est proposé de résilier par anticipation l'OPAH existante au 31 décembre 2025 et de réintégrer les objectifs, actions et périmètres de cette OPAH dans le Pacte Territorial du Bocage Bressuirais dans le cadre de cet avenant n°1, jusqu'à la fin de l'année 2026.

La convention d'OPAH RU multisites se poursuit quant à elle jusqu'à son terme, au 30 novembre 2026.

Conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2025-2030, il sera étudié, dans un deuxième temps, la possibilité de prolonger jusqu'à la fin de l'année 2027 le programme AggloRénov (composé alors d'une OPAH RU, du volet 3 du Pacte Territorial France Rénov et du programme local) afin d'éviter un arrêt brutal du programme et des dynamiques engagées et d'assurer un principe de continuité, le temps que les nouveaux élus puissent s'approprier les dispositifs et préciser leurs priorités pour un nouveau programme global.

Projet d'avenant à la convention :

Le présent avenant vise à annuler et remplacer le PIG Pacte Territorial du Bocage Bressuirais signé le 30 décembre 2024.

Il actualise le volet 1 « dynamique territoriale », le volet 2 « Information, conseil et orientation » et active le volet 3 « accompagnement » du PIG Pacte Territorial France Rénov' à compter du 1^{er} janvier 2026, en lieu et place de l'OPAH mise en œuvre jusqu'à présent sur l'ensemble des centres-bourgs et centres-villes de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais.

Dans le cadre du volet 3 activé, les missions éligibles aux aides de l'Anah sont les suivantes :

- Accompagnement à la production de logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3 ;
- Accompagnement à la rénovation énergétique globale pour les propriétaires occupants Anah modestes et très modestes ;
- Accompagnement à la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé auprès des locataires et propriétaires.

Ainsi, les objectifs et enveloppes financières prévus initialement dans l'OPAH ont été réintégrés dans le volet 3 du PIG Pacte Territorial France Rénov' et actualisés au regard de la dynamique de projets constatée tout en restant dans les enveloppes financières AggloRénov prévues initialement (Cf pages 18 et 20 du projet d'avenant).

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du programme, la convention initiale a été actualisée avec les éléments de l'avenant n°1 (en bleu et en italique dans le texte).

Les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix :

- De valider le projet de convention PIG Pacte Territorial France Rénov' 2025-2029 actualisé avec l'avenant n°1 tel que présenté et annexe ci-après et actant par ce fait la résiliation de l'OPAH au 31 décembre 2025 et le glissement des objectifs et des enveloppes financières vers le Pacte Territorial France Rénov ;

- De solliciter un appui financier au fonctionnement du Service public à la Rénovation de l'Habitat en Bocage Bressuirais auprès de l'Anah (Espace Conseil France Rénov', actions de Solidar'Toit et missions de l'opérateur AggloRénov (poursuite missions OPAH) ;
- De demander auprès de l'Anah une réservation d'enveloppes financières « aides aux travaux » dans le cadre de l'activation du volet 3 du Pacte territorial ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

<div data-bbox="199 616 742 683"> </div> <div data-bbox="199 716 327 739"> <p>En partenariat avec :</p> </div> <div data-bbox="215 750 726 896"> </div> <div data-bbox="199 929 742 1108" style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>Pacte territorial - France Rénov' (PIG)</p> <p>Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais</p> <p>2025 – 2029</p> <p>Avenant n°1 : Convention actualisée</p> </div> <div data-bbox="351 1355 726 1377"> <p>Avenant n°1 actualisant la convention du PGPIR-CA28 1/34</p> </div>	<p>La présente convention est établie :</p> <p>Entre la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son Président, Pierre-Yves MAROLLEAU,</p> <p>l'Etat, représenté par Monsieur le Préfet du département des Deux-Sèvres, Simon FETET,</p> <p>l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par le préfet du département des Deux-Sèvres, M. Simon FETET, délégué local de l'Anah dans le département, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah ».</p> <p>La commune d'Argenton-sur-Creuse, représentée par son maire en exercice, Madame Anna CASSIN</p> <p>La commune de Bressuire, représentée par son maire en exercice, Madame Emmanuelle MÉNARD</p> <p>La commune de Céréales, représentée par son maire en exercice, Monsieur Johnny BROUSSEAU</p> <p>La commune de Criche, représentée par son maire en exercice, Monsieur François MARY</p> <p>La commune de Combrand, représentée par son maire en exercice, Madame Anne-Marie REVEAU</p> <p>La commune de l'Absie, représentée par son maire en exercice, Madame Patricia MINAULT</p> <p>La commune de Mauléon, représentée par son maire en exercice, Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU,</p> <p>La commune de Moncoulant-sur-Sèvre, représentée par son maire en exercice, Monsieur Roland MOREAU</p> <p>La commune de Nueil-Les-Aubiers, représentée par son maire en exercice, Monsieur Serge BOUJ</p> <p>La commune de St Pierre des Echaubrognes, représentée par son maire en exercice, Monsieur Claude FOUSIN</p> <p>ci-après désignées collectivement, les « Parties Initiates »</p> <p>Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment R. 327-1 (RG), L. 321-1 et suivants R. 321-1 et suivants,</p> <p>Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,</p> <p>Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2016-2021 (prorogé jusqu'en 2024) adopté par le Département des Deux-Sèvres, le 5 septembre 2016,</p> <p>Vu le nouveau Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais 2025-2030, validé en conseil communautaire le 14 mai 2025,</p> <p>Vu le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), validé en conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais le 23 septembre 2025,</p> <p>Vu la convention de cadrage du service public de la rénovation de l'habitat conclue entre l'Anah, l'Etat et le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, validée en séance plénière du 19 décembre 2024</p> <p>Vu la délibération de l'Assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 17 décembre 2024, autorisant la signature de la présente convention,</p> <p>Vu la convention PIG Pacte territorial France Rénov' du Bocage Bressuirais 2025-2030 signée le 30 décembre 2024,</p> <p>Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ,</p> <p>Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat des Deux-Sèvres, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ,</p> <p>Il est exposé ce qui suit :</p> <div data-bbox="351 1355 1396 1377"> <p>Avenant n°1 actualisant la convention du PGPIR-CA28 1/34</p> </div>
---	--

Table des matières

Contexte et objet de l'avenant n°1	4
Preamble actualisé	5
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	8
1.1. Dénomination de l'opération	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention	8
Chapitre II – Enjeux de la convention de PIG PI-FR	9
Article 2 – Enjeux du territoire	9
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de la convention PIG PI-FR	10
Article 3 – Volets d'action	10
3.1. Volet relatif à la dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels	10
3.2. Volet relatif à l'information, le conseil et l'orientation des ménages (ECFR)	13
3.3. Volet relatif à l'accompagnement des ménages	13
Article 4 – Objectifs quantitatifs globaux de la convention	18
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	19
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	19
5.1. Règles d'application	19
5.2. Montants prévisionnels	19
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation	21
Article 6 – Conduite de l'opération	21
6.1.1. Pilotage de l'opération	21
6.1.2. Mission du maître d'ouvrage	21
6.1.3. Instances de pilotage	21
6.2. Mise en œuvre opérationnelle	22
6.2.1. Recours éventuel à des partenariats de mises en œuvre ou de prestataires	22
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées	22
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs	22
6.3.2. Bilans et évaluation finale	22
Chapitre VI – Communication	23
Article 7 – Communication	23
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation	24
Article 8 – Durée de la convention	24
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention	24
Article 10 – Transmission de la convention	25

Avenant n°1 actualisant la convention du RGPIR-CA28

3/34

Contexte du présent avenant :

En partenariat avec l'Anah et des communes, la Communauté d'agglomération a mis en œuvre depuis décembre 2021 et pour une durée de 5 ans, le **programme AggloRénov** combinant une OPAH RU multisites, une OPAH centres-bourgs et un programme local autour des objectifs suivants :

- La production de logements locaux abordables et de qualité dans l'ancien
- Un appui à la rénovation énergétique globale des logements
- La revitalisation des cœurs de bourg et de ville

Afin d'anticiper la fin définitive de l'OPAH (prévue initialement au 30 novembre 2026) et faciliter la compréhension des dispositifs successifs, il est proposé de réviser par anticipation l'OPAH existante au 31 décembre 2025 et de réintégrer les objectifs, actions et périmètres de cette OPAH dans le Pacte Territorial du Bocage Bressuirais dans le cadre de cet avenant n°1, jusqu'à la fin de l'année 2026.

La convention d'OPAH RU multisites se poursuit quant à elle jusqu'à son terme, au 30 novembre 2026.

Il sera étudié, dans un deuxième temps, la possibilité de relancer une nouvelle OPAH RU et d'actualiser le volet « accompagnement » dans le cadre de ce Pacte Territorial au regard des enjeux d'ors repérés et des orientations politiques précises.

Objet du présent avenant :

Le présent avenant vise à annuler et remplacer le RG Pacte Territorial du Bocage Bressuirais signé le 30 décembre 2024. Il actualise le volet 1 « dynamique territoriale », le volet 2 « information/conseil et orientation » et active le volet 3 « accompagnement » du RG Pacte Territorial France Rénov[®] à compter du 1^{er} janvier 2026 en lieu et place de l'OPAH mise en œuvre jusqu'à présent sur l'ensemble des centres-bourgs et centres-villes de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais.

Les missions éligibles aux aides de l'Anah sont les suivantes :

- Accompagnement à la production de logements locaux conventionnés LOC 2 ou LOC 3,
- Accompagnement à la rénovation énergétique globale pour les propriétaires occupants Anah modestes et très modestes,
- Accompagnement à la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé auprès des locataires et propriétaires

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du programme, la convention initiale a été actualisée avec les éléments de l'avenant n°1 *(en bleu et en italique dans le texte)*. Cette convention actualisée intègre le volet 3.3 « accompagnement des ménages ».

Avenant n°1 actualisant la convention du RGPIR-CA28

4/34

Preamble actualisé

Éléments de contexte :

Créée en 2014, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais regroupe aujourd'hui 33 communes au nord-ouest du département des Deux-Sèvres et compte 74 122 habitants (RP INSEE 2020).

Situé en limite de la Vendée et du Maine et Loire, ce territoire rural se distingue par sa dynamique économique et son réseau de petites villes et de bourgs-centres qui anime tout le territoire intercommunal.

Dès 2015, la Communauté d'agglomération a mis en place une plateforme de rénovation énergétique qui est devenue à compter de 2021, un **Espace habitat et énergie** (appui de l'Espace Conseil France Rénov[®]) afin d'apporter informations, conseils et accompagnement aux habitants, porteurs d'un projet de rénovation de leur logement (cf annexe 1).

En partenariat avec l'Anah et des communes, la Communauté d'agglomération a mis en œuvre depuis décembre 2021 et pour une durée de 5 ans, le **programme AggloRénov** combinant une OPAH RU multisites, une OPAH centres-bourgs et un programme local autour des objectifs suivants :

- La production de logements locaux abordables et de qualité dans l'ancien
- Un appui à la rénovation énergétique globale des logements
- La revitalisation des cœurs de bourg et de ville

Ce programme s'articule avec le programme intercommunal « cœur de bourg, cœur de vie » et les **dynamiques de revitalisation** engagées sur les communes d'Argentan, Bessière, Cerizay, Mauléon, Moncautout sur Sèvre et Nublès-Aubiers avec le soutien de l'Etat (action Cœur de ville et Petites Villes de Demain) et de la Région (Appel à projet régional centres-bourgs). L'ensemble de ces communes ont élaboré des plans guide avec notamment un volet habitat (rénovation de l'habitat privé, opérations de renouvellement urbain ...) en lien avec les programmes d'amélioration de l'habitat (AggloRénov notamment).

Lancées dans le cadre du premier PLH de la Communauté d'agglomération, **ces actions en faveur de l'amélioration des logements vont se poursuivre** dans le cadre de la mise en œuvre du **nouveau PLH 2025-2030** qui s'articule autour d'un principe directeur : « Pour un développement de l'habitat qui rénove les centres-bourgs et réinvente les modes d'habiter afin de répondre aux nouveaux défis du territoire ».

Il ressort du diagnostic PLH réalisé en 2023, les points suivants :

Sur un territoire jusqu'à présent peu impacté par les évolutions du marché de l'habitat et dans un contexte de revenus faibles et de moyens d'intervention publique limités,

- Une tension croissante pour l'accès au logement, notamment local.
- Une accession à la propriété (qui a longtemps été le modèle dominant) plus difficile pour une part de plus en plus importante de la population,
- Des ménages familiaux moins présents et un vieillissement de la population,
- Des situations de vacance structurelle, d'habitat indigne et insalubre qui restent nombreuses sur le territoire,
- Une raréfaction du foncier, avec peu de politiques d'acquisition et un coût plus élevé du renouvellement urbain,
- Des besoins liés aux publics spécifiques qui restent en partie non comblés

Avec toutefois :

- Une reprise du parc ancien prometteuse (vente, réhabilitation, ...) en lien avec la mise en œuvre de programmes d'aides (AggloRénov : OPAH RU et OPAH depuis 2021) et de démarches de revitalisation,
- Une programmation locale sociale redynamisée dans les communes SRU déficitaires en lien avec la mise en œuvre de contrats de mixité sociale

Avenant n°1 actualisant la convention du RGPIR-CA28

5/34

Les enjeux repérés pour le PLH 2025-2030 sont :

- Répondre aux besoins en logements des habitants tout en permettant l'accueil de familles et de salariés
- Anticiper et se préparer à la raréfaction du foncier
- Renforcer l'attractivité du territoire pour donner envie d'y habiter et d'y vivre
- Poursuivre, amplifier et partager les dynamiques engagées par le territoire

Dans le cadre du programme d'actions du nouveau PLH, les principaux objectifs en matière de rénovation du parc de logements sont :

- Informier, conseiller et accompagner les particuliers sur toutes les questions relatives à l'habitat
- Encourager la réhabilitation durable et de qualité des logements
- Inciter à la production de logements locaux abordables
- Poursuivre les actions en faveur de la lutte contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique
- Vier la reconquête du parc ancien vacant et poursuivre les actions en faveur du renouvellement urbain

Ces objectifs sont aussi retranscrits dans le PCAET du Bocage Bressuirais au sein de l'axe 6 : habitat et cadre de vie notamment avec les fiches-actions suivantes :

- Informier et accompagner les particuliers via l'Espace Habitat et Énergie de la CA28
- Poursuivre et renforcer les appuis techniques et financiers en faveur de la rénovation durable des logements
- Lutter contre la précarité énergétique et l'habitat dégradé

De manière complémentaire, le département des Deux-Sèvres avait mis en œuvre en partenariat avec l'Anah, un **RG départemental autour des axes suivants : adaptation des logements à la perte d'autonomie et lutte contre l'habitat dégradé, sur la période 2024-2026**. Ce programme intervenait sur tout le périmètre intercommunal pour l'axe adaptation des logements (pour les volets : animation et accompagnement) et hors secteur OPAH RU pour l'axe habitat dégradé (pour le volet accompagnement). Toutefois, en raison de fortes contraintes financières, le Département a pris la décision d'anticiper la fin du RG départemental au 31 décembre 2025.

Au regard de ces évolutions et afin de faciliter la compréhension des programmes en place, la stratégie d'intervention a été actualisée dans le cadre de l'avenant n°1 avec :

- La poursuite de la convention OPAH RU jusqu'à son terme (fin 2026) (maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais) avec l'opérateur retenu dans ce cadre,
- La résiliation par anticipation de l'OPAH existante au 31 décembre 2025
- L'actualisation de la convention RG Pacte Territorial France Rénov[®] avec :
 - le volet dynamique territoriale actualisé
 - le volet information/conseil / orientation actualisé
 - le volet accompagnement des particuliers activé dans un premier temps pour l'année 2026 en réintégrant les objectifs, actions et périmètres de l'ancienne OPAH

Cette stratégie d'intervention pourra être actualisée dans un second temps au regard des enjeux d'ors repérés et des orientations politiques.

Avenant n°1 actualisant la convention du RGPIR-CA28

6/34

Cette stratégie d'intervention s'articule avec les programmes de revitalisation mis en œuvre sur le territoire : le programme intercommunal «Cœur de bourg, cœur de vie» ; les dispositifs nationaux Action cœur de Ville (Bressuire) et Petites Villes de Demain (Argentan, Carizay, Mauléon, Mancoüant sur Sèvre et Nueil-les-Aubiers), Village d'avenir (St Aubin du Plain) et le dispositif régional d'appui aux petits et moyens pôles urbains.

Ainsi, au vu des enjeux foncier, de renouvellement urbain et de bâti dégradés, il s'agit de poursuivre l'action engagée dans le cadre de l'OPAH précédente en matière d'appui techniques et financiers auprès des communes afin de résoudre des situations problématiques.

A cet effet, sur le périmètre d'intervention «centres-bourgs», l'opérateur chargé du suivi animation pourra être mobilisé afin d'accompagner les communes sur des études d'états, de restructuration de bâti, de procédures d'enclenchement telles que : abandon, bien dans maître, mais en sécurité, ... conformément au marché de suivi animation [et 2].

Ces études pourront être subventionnées par l'Anah (hors Pacte Territorial France Rénov'), conformément à l'arrêté Anah (cf. délibération 2023-51 et suivantes).

À l'issue de ce constat, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, l'État et l'Anah décident de réaliser le programme d'intérêt général Pacte Territorial France Rénov' du Bocage Bressuirais.

1.2. Périmètres et champs d'intervention

Dans le cadre des volets 1 et 2, le périmètre d'intervention de l'Espace Conseil France Rénov' est le suivant : l'ensemble du périmètre intercommunal de la communauté d'agglomération couvrant les 33 communes membres :

- Argentonnay	- Faye l'Abbesse	- Martravers
- Baisné	- Geay	- Neuzy-Bouin
- Bressuire	- Geneston	- Nueil-les-Aubiers
- Breignolles	- La Chapelle Saint Laurent	- Saint Amand sur Sèvre
- Carizay	- La Forêt sur Sèvre	- Saint André sur Sèvre
- Chanteloup	- La Petite Boissière	- Saint Aubin du Plain
- Chiché	- L'Abbaye	- Saint Maurice-Esson
- Crèdes	- Lapeasse	- Saint Paul en Gâtine
- Cléré	- Le Pin	- Saint Pierre des Echaubrognes
- Cornbrand	- Mancoüant sur Sèvre	- Trèves
- Courlay	- Mauléon	- Voullément

Dans la continuité des actions menées dans le cadre de l'OPAH, l'opérateur actuel poursuivra ses missions dans le cadre de la mobilisation des publics prioritaires (propriétaires bailleurs et lutte contre l'habitat dégradé (volet 1) et dans le cadre de l'accompagnement des ménages (volet 3) sur les centres-bourgs de l'ensemble des communes, hors périmètres OPAH RU (cf. liste détaillée des centres-bourgs en annexe 6).

En articulation avec l'OPAH RU en place, les champs d'intervention de ce PIG sont les suivants :

- Rénovation énergétique globale des logements
- Rénovation énergétique « par geste » des logements
- Adaptation des logements
- Lutte contre l'habitat dégradé et indigne
- Production de logements locaux conventionnés LOC 2 et LOC 3

Les publics visés :

- Les propriétaires occupants et les locataires
- Les propriétaires bailleurs
- Les syndicats de copropriétaires

Avenant n°1 actualisant la convention du PIG PT-FR CA28

7/34

Avenant n°1 actualisant la convention du PIG PT-FR CA28

8/34

Tableau des champs d'intervention :

Champ d'intervention de l'ECFR et des autres acteurs de l'habitat	Actions		
	Volet 1 : dynamique territoriale	Volet 2 : Information / orientation / conseil personnalisé	Volet 3 : Accompagnement
Rénovation énergétique globale des logements	ECFR	ECFR	Guidage vers les MAR et opérateur Pacte / OPAH RU pour les PO Anah modestes et habituelles en centres-bourgs
Rénovation énergétique « par geste » des logements	ECFR	ECFR (avec appui renforcé à besoin du ménage)	
Adaptation des logements	ECFR en coordination avec les acteurs locaux	ECFR	Opérateurs agréés
Lutte contre l'habitat indigne et dégradé	ECFR en coordination avec les acteurs locaux et l'opérateur Pacte / OPAH RU selon les périmètres	ECFR	Opérateurs agréés et Opérateur Pacte / OPAH RU selon les périmètres
Production de logements locaux conventionnés	ECFR et opérateur Pacte / OPAH RU selon le périmètre	ECFR	Opérateurs agréés et Opérateur Pacte / OPAH RU selon les périmètres
Rénovation des Copropriétés	ECFR et opérateur OPAH RU selon le périmètre	ECFR	Opérateurs agréés et Opérateur OPAH RU

Chapitre II – Enjeux de la convention de PIG PT-FR et de l'avenant n°1

Article 2 – Enjeux du territoire

Les enjeux repérés dans le cadre du PLH et du PCAET sont :

- L'accès à une information, un conseil et un accompagnement des particuliers sur toutes les questions relatives à la rénovation de leur logement
- L'incitation à une réhabilitation durable et de qualité des logements
- L'appui à la structuration de filières locales : bois énergie, matériaux bio-sourcés ...
- La réinsertion des centres-bourgs et centres-villes
- La production de logements locaux abordables et de qualité
- La lutte contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique
- La reconquête du parc ancien vacant et des friches urbaines
- La renaturation des espaces publics et privés

Ainsi, en complémentarité et en articulation avec le programme AggloRénov', la convention PIG Pacte territorial France Rénov' et son avenant n°1 permettront de :

- Poursuivre et renforcer la mission d'information, de conseil et d'accompagnement des particuliers pour leur projet de rénovation dans le cadre de l'Espace Conseil France Rénov' de la CA28.
- Poursuivre la mobilisation des ménages et des professionnels, en articulation avec les actions engagées dans le cadre du programme AggloRénov' (lutte contre l'habitat dégradé et la précarité énergétique, prévention de la perte d'autonomie ...) et les acteurs en place (État,

Avenant n°1 actualisant la convention du PIG PT-FR CA28

9/34

Département, Communes, partenaires) ainsi qu'une articulation avec le PLH et le PCAET autour des notions de sobriété, de rénovation durable et de qualité, ...

- Accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans leur projet de rénovation en centres-bourgs et centres-villes, dans la suite de l'OPAH

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de la convention PIG PT-FR actualisée

Les principaux objectifs de la convention PIG Pacte territorial France Rénov' actualisée sont :

- Consolider le guichet unique «Espace Conseil France Rénov'» déjà existant afin de pouvoir continuer à apporter une information et un conseil neutre et indépendant aux particuliers pour leur projet de rénovation et d'amélioration de logement.
- Mobiliser les ménages et les professionnels autour d'une rénovation durable et de qualité des logements
- Faciliter l'accès à l'information et à l'orientation de tous les publics
- Optimiser l'articulation des programmes et contribuer à la structuration des acteurs afin de faciliter la visibilité et la lisibilité de l'offre de services
- Renforcer l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes en accompagnant à la réalisation de travaux de rénovation de logements, de mobilisation du parc existant, d'opérations de restructuration du bâti ...

Article 3 – Volets d'action

Le programme d'actions de la convention PIG Pacte Territorial France Rénov' s'articule autour de 3 volets :

- Volet 1 : Dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels (obligatoire)
- Volet 2 : Missions d'information, de conseil et d'orientation des ménages (obligatoire)
- Volet 3 : accompagnement des ménages (facultatif)

Dans le cadre de l'avenant n°1, ce troisième volet est activé pour l'année 2025 sur le périmètre d'intervention «centres-bourgs» (cf. annexe 6) dans la poursuite des actions lancées dans l'OPAH. Pour 2027, le volet sera réévalué en articulation avec la fin de l'OPAH RU et la fin de la mission de suivi animation actuelle avec les opérateurs en place, au regard des orientations politiques.

3.1. VOLET RELATIF A LA DYNAMIQUE TERRITORIALE AUPRES DES MENAGES ET DES PROFESSIONNELS

Ce volet a pour objectif la mise en place d'actions visant à la mobilisation des ménages et des professionnels en amont des projets de rénovation de l'habitat (rénovation énergétique, prévention de la perte d'autonomie, lutte contre l'habitat indigne, copropriétés non dégradées...).

3.1.1 Description du dispositif

Avec la création de la plateforme de rénovation énergétique en 2015 puis la structuration d'un Espace habitat et Energie (support de l'Espace Conseil France Rénov') depuis 2021, l'Espace Conseil France Rénov' de la Communauté d'agglomération est déjà bien repéré par les habitants, les professionnels et les partenaires.

Ainsi, dans le cadre de ce Pacte territorial et en articulation avec les programmes existants, l'Espace Conseil France Rénov' proposera les missions suivantes :

Avenant n°1 actualisant la convention du PIG PT-FR CA28

10/34

Mobilisation des ménages :

- o **Promotion de l'Espace Conseil Rénov' et de son offre de services au travers :**
 - L'Espace Habitat et Energie (lieu d'information, de permanences de partenaires et lieu d'exposition) situé au siège de la CA28 à Bressuire.
 - Les maires de la CA28 et les 7 Maisons France Services de territoire.
 - La parution d'articles dans le magazine intercommunal, les bulletins municipaux ainsi que le guide de l'habitat 79.
 - Le site internet de la CA28 et les pages dédiées habitat.
 - La carte interactive « Aides à la rénovation de l'habitat » qui permet d'apporter une information personnalisée et géolocalisée à chaque porteur de projet en matière d'appuis techniques et financiers.
 - ...
- o **L'organisation ou la participation à des événements / animations tels que :**
 - Le Salon de l'habitat
 - Les Rencontres de l'habitat
 - Le Forum Bien vieillir
 - Les portes ouvertes des Maisons France Services
 - La participation à des réunions organisées par différents partenaires
 - La proposition d'ateliers de sensibilisation à destination de différents publics
 - La visite de chantiers témoins, de visites d'expériences
 - L'organisation d'escape game, de balades thématiques ...

Mobilisation des publics prioritaires et aller vers :

Des actions ou démarches sont mises en place dans le cadre des programmes en place ou via des partenaires.

Pour les ménages en situation de précarité énergétique et / ou d'habitat indigne, il s'agit ainsi pour l'Espace Conseil Rénov' de :

- Informer et mobiliser le réseau d'acteurs de terrain : assistants sociaux, communes, Maison France Services, CAS, CCAS, CSC, associations locales bailleurs, ...
- Contribuer à la coordination des acteurs et partenaires en appuyant sur les instances déjà en place (Comité local de lutte contre l'habitat indigne notamment)
- Repérer, guider, orienter les publics prioritaires au regard de leurs besoins vers les acteurs et opérateurs agréés et labellisés (MAR renforcé, ensemble solidaire, opérateurs habitat indigne agréés, assistants sociaux...) afin de disposer d'un accompagnement global (social et technique) renforcé et adapté.

Dans la suite de l'OPAH, sur la première d'intervention « centres-bourgs », il s'agit de poursuivre en 2026 les missions de repérage et traitement de l'habitat indigne et dégradé :

- Repérage et traitement des signalements
- Visite et état des lieux technique des logements repérés
- Appréhension, suivi et coordination (notamment du Comité local de lutte contre l'habitat indigne (CLLH) et des instances départementales)
- Appui et suivi des ménages
- Alimentation et suivi du tableau de bord

Par ailleurs, au regard des démarches déjà entamées et les enjeux repérés dans le cadre des travaux du CLLH, des actions de médiation et d'accompagnement de propriétaires et de locataires seront proposées dans le cadre du partenariat avec l'association Solid'at. Ces actions pourront prendre la forme d'actions collectives (en lien avec d'autres acteurs du territoire) ou d'actions individuelles avec déplacement dans le logement.

Avenant n°1 actualisant la convention du RG PFR CA28

11/34

Pour les ménages en partie d'autonomie, il s'agit ainsi pour l'Espace Conseil France Rénov' de :

- Mobiliser le réseau d'acteurs : CAS, communes, Maison France Services, associations locales, Département, Caisses de retraite...
- Repérer, guider, orienter les ménages au regard de leurs besoins vers les acteurs et opérateurs agréés et labellisés (opérateurs agréés, Maison France Services, assistants sociaux...) afin de disposer d'un accompagnement global adapté.

Pour les propriétaires bailleurs, il s'agit ainsi pour l'Espace Conseil France Rénov' de s'appuyer sur les programmes en place pour informer sur le conventionnement des logements et l'intermédiation locative. Le conventionnement sans travaux sera aussi abordé lors des entretiens avec les propriétaires bailleurs.

Dans la suite de l'OPAH sur la première d'intervention « centres-bourgs », il s'agit de poursuivre en 2026 les missions d'information et de conseil auprès des propriétaires bailleurs intéressés pour du conventionnement avec notamment :

- Permanences sur site de l'opérateur à destination des propriétaires bailleurs 1 fois par mois à l'Espace Habitat et Energie
- Information et un conseil personnalisé sur les dispositifs fiscaux, les aides financières liées au conventionnement et l'intermédiation locative
- Visite des logements potentiellement éligibles, si cela est nécessaire

Pour les propriétaires de logements vacants et structurés, un premier repérage a été réalisé à partir de la base de données IOVAC et affiné avec les communes dans le cadre du programme AggloRénov'. Des courriers ont ainsi déjà été envoyés aux propriétaires sur des secteurs pré-identifiés avec la possibilité de prendre contact avec l'opérateur du programme. Cette action est menée en partenariat avec les communes. A partir des données et outils proposés par l'Etat (des logements vacants notamment) et en partenariat avec les communes, nous poursuivons le travail déjà engagé.

Par ailleurs, dans la suite de l'OPAH, sur la première d'intervention « centres-bourgs », au vu de certains situations complexes et insolubles (propriétaires introvables, indivisions copropriétés...) des accompagnements pourront être activés en 2026 auprès des communes pour faciliter la restitution de biens, transformation de biens sans maîtrise, procédure d'état manifeste d'abandon...

Mobilisation des professionnels :

Afin de répondre aux besoins des artisans, l'Espace Conseil France Rénov' du Bocage Bressuirais jouera un rôle d'accompagnateur et de facilitateur aux montages financiers et administratifs, notamment dans la rédaction des devis et des factures.

Pour ce faire, elle informera au préalable les artisans, des nouvelles aides ; ce qui permettra de concrétiser les projets de travaux de leurs clients.

De plus, l'Espace Conseil France Rénov' sera présente aux réunions programmées sur le territoire par les organisations professionnelles (CAPEB et FFB) afin de relayer les nouveautés à leurs adhérents.

Les échanges auprès des professionnels permettant d'obtenir l'ensemble des avis des acteurs locaux pour permettre des ajustements et une amélioration continue du dispositif.

Au regard d'actions envisagées dans le cadre du PFI et du PCAET, des temps d'échange pourront être mis en place en lien avec les entreprises autour de problématiques ou enjeux relevés tels que l'utilisation de matériaux écologiques et biosourcés dans la rénovation...

Avenant n°1 actualisant la convention du RG PFR CA28

12/34

Il s'agit aussi de mobiliser et de favoriser l'interconnaissance avec les AMO intervenant sur le territoire : Mon Accompagnateur Rénov', AMO sur l'adaptation des logements et la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé...

312 Indicateurs et Objectifs

La définition des actions de ce volet se fondera notamment sur les objectifs suivants :

- Nombre d'animations réalisées et public touché (ménages, professionnels, publics prioritaires)
- Nombre de prises de contact dans le cadre des actions de dynamique territoriale
- Taux de transformation en rendez-vous de conseil personnalisé de ces prises de contact

Sur la première d'intervention « centres-bourgs » :

- Nombre de contacts propriétaires bailleurs reçus en rendez-vous et accompagnés
- Nombre de signalements habitat dégradé reçus et traités
- Part des logements repérés comme réellement dégradés (suite au repérage pro-actif)

La déclinaison territoriale de ces objectifs devra être adaptée aux enjeux du territoire. Sur la base notamment de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, la liste des indicateurs de résultats et de suivi permettant d'animer et d'évaluer le dispositif est communiquée par l'Anah.

12.12.12 Volet relatif à l'information, le conseil et l'orientation des ménages (ECFR)

Ce volet a pour objectif la mise en place d'actions visant l'information, le conseil des ménages sur toutes les thématiques de l'amélioration de l'habitat (rénovation énergétique, travaux d'adaptation, sobriété énergétique, lutte contre l'habitat indigne, copropriétés non dégradées, rénovation des logements locaux).

Ce volet est particulièrement articulé avec les actions proposées au 3.1.1 et les programmes en place sur le territoire.

12.12.12.1 Descriptif du dispositif

Les actions relatives à ce volet de mission recouvrent les missions relatives à la mise en place d'un service d'information, de conseil et d'orientation à destination des propriétaires occupants, des copropriétaires et des propriétaires bailleurs, sur les thématiques de la rénovation énergétique, de l'adaptation des logements et de la lutte contre l'habitat indigne, et quel que soit le niveau de revenus des ménages, sur les aspects techniques, financiers, juridiques et sociaux.

Ce volet regroupe les missions suivantes :

- **Missions d'information :** l'intervention vise à répondre aux premières interrogations du ménage, pouvant le cas échéant aboutir sur un conseil personnalisé ou une orientation vers une structure adaptée au besoin du ménage. Ces informations seront apportées par l'Espace Habitat et Energie de la Communauté d'Agglomération (Espace Conseil France Rénov') par téléphone, par mail, lors d'un rendez-vous physique à l'Espace Habitat et Energie ou encore lors d'événements (salon, forum...).
- **Missions de conseil personnalisé :** Les conseils délivrés par l'ECFR sont neutres, gratuits, qualitatifs et adaptés aux besoins du ménage. Le conseil a pour objectif d'apporter une information plus approfondie, adaptée et personnalisée à la situation et aux besoins du ménage. Ce conseil pourra être réalisé si besoin par une permanence physique.
- **Missions d'appui ou parcours d'amélioration de l'habitat (option non activée dans un premier temps) :** un conseil renforcé auprès du ménage en amont d'une orientation vers une AMO pourra être proposé en faisant appel à un partenaire ou un prestataire (non prévu

Avenant n°1 actualisant la convention du RG PFR CA28

13/34

actuellement). Dans ce cas, le technicien missionné pourra se rendre au domicile du ménage ou visiter la copropriété et rencontrer le syndicat des copropriétaires le cas échéant pour faciliter la stabilisation du projet du ménage ou du syndicat des copropriétaires en complément de l'information et du conseil qu'il a été apporté au cours de son parcours.

Le contenu des missions de la convention de RG PFR est précisé dans l'annexe 3 de cette convention (données issues du guide des missions mis à disposition par l'Anah).

Ces actions d'information et de conseil seront proposées par et via l'Espace Conseil France Rénov' de la Communauté d'Agglomération, intégré à l'Espace Habitat et Energie situé au rez-de-chaussée du siège de la Communauté d'Agglomération, 27 boulevard du Colonel Aubry à Bressuire.

Ce guichet unique est déjà structuré avec un numéro de téléphone unique : 05 49 81 19 45, une rubrique sur le site internet de la CA28, la mise en place d'une carte interactive, la création d'un formulaire contact et l'organisation d'un parcours de prise en charge. Ce guichet unique est facilement accessible et ouvert à tous (cf présentation en annexe 1).

De manière complémentaire, des conseils juridiques et fiscaux peuvent être apportés par les juristes de l'ADL lors de leurs permanences à l'Espace Habitat et Energie ou lors des permanences déléguées à Mauléon, Marçailles sur Sèvre ou Argentonnay.

Des conseils architecturaux peuvent aussi être proposés via les permanences de l'architecte conseil de la CA28, de l'architecte conseil du CAUE (1^{er} vendredi de chaque mois) ou de l'UDAP.

Par ailleurs, nous travaillons en lien direct avec les 7 Maisons France Services de notre territoire afin de bien articuler nos interventions en direction des particuliers. Les Maisons France Services interviennent ainsi sur les missions suivantes :

- Relais d'information vers l'Espace Conseil France Rénov' (coordonnées, documents en ligne, ...)
- Assistance numérique du particulier tout au long du parcours : création de compte sur les plateformes de demande de subvention, création d'adresse mail, aide au dépôt numérique de la demande de subvention, aide au suivi du dossier
- Faciliter la mise en relation avec l'espace habitat et énergie (rendez-vous conjoint) ou les AMO

Un parcours du porteur de projet est précisé en annexe 4.

322 Indicateurs et Objectifs

La définition des actions de ce volet se fondera notamment sur les objectifs suivants :

- Nombre de contacts relatifs à une demande d'information
- Nombre de rendez-vous de conseil personnalisé
- Typologie des ménages rencontrés
- Délai moyen entre la première prise de contact et le rendez-vous de conseil personnalisé
- Nombre d'orientations vers des accompagnements aux travaux : Mon Accompagnateur Rénov', prestations obligatoires et renforcées, AMO MaPrimeAdapt', AMO IHI ...
- Nombre de visites ou diagnostics non suivis d'un dépôt de dossier de subvention

La déclinaison territoriale de ces objectifs sera adaptée aux enjeux du territoire. Sur la base notamment de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, la liste des indicateurs de résultats et de suivi permettant d'animer et d'évaluer le programme est communiquée par l'Anah.

Avenant n°1 actualisant la convention du RG PFR CA28

14/34

3.3. Volet relatif à l'accompagnement des ménages

Dans le cadre de l'avenant n°1 et dans la suite de l'OPAH, il s'agit d'activer ce volet facultatif sur la périmètre d'intervention « centres-bourgs » à de manière complémentaire à l'OPAH RIJ multi-actes.

L'actualisation de ce volet sera étudiée en prévision de la fin de l'OPAH RIJ en novembre 2026. Dans ce cas, un avenant à la convention pourra être proposé.

3.3.1 Périmètre d'intervention territorial

Dans la suite de l'OPAH et en cohérence avec le programme AggloRénov' mis en œuvre depuis décembre 2021, le périmètre d'intervention territorial du volet « accompagnement des ménages » est constitué de l'ensemble des enveloppes urbaines des **centres-bourgs** de la Communauté d'Agglomération. La liste est précisée en annexe 6 et sur la carte interactive **« aides à la rénovation de l'habitat - AggloRénov' »** (accessible depuis le site internet de la CA28, rubrique habitat / AggloRénov').

Pour les dossiers de **propriétaires occupants en très grande précarité** et accompagnés par un ensemble solidaire pour un projet de travaux de réfection d'habitat **hors du cadre** du périmètre d'intervention sera celui de **l'ensemble du territoire intercommunal**.

3.3.2 Descriptif du dispositif

Accompagnement des propriétaires bailleurs à la production de logements locatifs conventionnés (LOC 2 et LOC 3)

Il s'agit de poursuivre les efforts engagés dans le cadre de l'OPAH en matière de production de logements locatifs conventionnés dans l'ancien en contribuant ainsi à un renforcement et une diversification de l'offre en logements locatifs abordables et de qualité.

A cet effet, sur la périmètre d'intervention « centres-bourgs », l'opérateur chargé du suivi animation accompagnera les porteurs de projet dans la création de logements locatifs conventionnés conformément à la réglementation Anah et au marché de la sous-location.

Il sera porté une attention particulière à la qualité du projet, à la diversification des typologies proposées ainsi qu'à la mixité sociale et à l'échelle de l'immobilier mais aussi du quartier.

De manière complémentaire aux aides de l'Anah, la Communauté d'Agglomération et les communes partenaires pourront venir abonder les aides Anah sous certaines conditions (cf chapitre IV - financement de l'opération).

Accompagnement des ménages à la rénovation énergétique globale dans le cadre de l'AggloRénov' (Programme AggloRénov')

Il s'agit de poursuivre les efforts engagés dans le cadre de l'OPAH en matière de rénovation thermique du parc de logements privés et contribuer ainsi à une réduction des consommations énergétiques de l'habitat.

Il conviendra de veiller à ce que les travaux permettent une **rénovation globale, de qualité et durable**, en prenant en considération les caractéristiques propres à chaque bâtiment ainsi que les réglementations et recommandations locales (PLU, Schémas d'Aménagement Urbain, etc.).

A cet effet, sur la périmètre d'intervention « centres-bourgs », pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, l'opérateur chargé du suivi animation réalisera les missions définies par le décret Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) du 22 juillet 2022 définissant les missions de l'accompagnateur Rénov' tout en s'assurant du respect des réglementations et recommandations locales (PLU, Schémas d'Aménagement Urbain, etc.).

Avenant n°1 actualisation la convention du RGPIR/CA28

15/34

Une attention particulière sera portée à la lutte contre la précarité énergétique afin de permettre une baisse des consommations énergétiques et une rénovation durable des logements de propriétaires à revenus modestes et très modestes.

De manière complémentaire aux aides Anah AggloRénov' Parcours accompagné, la Communauté d'Agglomération pourra venir abonder les aides Anah sous certaines conditions (cf chapitre IV - financement de l'opération).

Accompagnement des ménages à la rénovation de l'habitat indigne et dégradé dans le cadre de l'AggloRénov' (Programme AggloRénov')

Il s'agit de poursuivre les efforts engagés dans le cadre de l'OPAH et du RG départemental en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé en facilitant la rénovation des logements repérés. C'est un travail à mener sur le long terme et qui demande une mobilisation de tous les acteurs.

A cet effet, sur la périmètre d'intervention « centres-bourgs », l'opérateur chargé du suivi animation accompagnera les propriétaires occupants repérés dans la rénovation de leur logement conformément à la réglementation Anah et au marché de la sous-location.

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, de manière complémentaire et au regard de la difficulté pour certains propriétaires occupants très fragiles de faire face aux travaux de rénovation de leur logement (coût des travaux mais aussi nécessité d'accompagnement social et technique renforcé), la Communauté d'Agglomération et ses partenaires (Communes, CCA, etc.) pourront apporter un soutien financier complémentaire **pour accompagner les propriétaires occupants en très grande précarité (accompagnement renforcé)** et favoriser la réalisation des travaux en finançant une partie du reste à charge « travaux » lorsque ces projets sont suivis par un accompagnateur labellisé « ensemble solidaire » et agréé par l'Anah.

(cf chapitre IV - financement de l'opération).

En complément et s'articulant avec les politiques de revitalisation mises en œuvre sur le territoire (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Villages d'avenir).

Accompagnement des ménages en cœur de bourgs et de ville (centres anciens) dans le cadre du programme local d'habitat (localité)

De manière complémentaire aux aides de l'Anah, la Communauté d'Agglomération a développé un programme local ciblé sur les cœurs de bourgs afin de faciliter la revitalisation de ces centres anciens par les habitants tout en renforçant la qualité du cadre de vie. Des communes sont partenaires de ce programme local.

Ainsi, un appui technique et financier est apporté aux ménages pour des projets de travaux portant sur :

- L'entretien des façades
- La réhabilitation et la transformation de bâtis existants
- La rénovation suite à un sinistre
- La création de projets collectifs ou atypiques
- La lutte contre la vacance

3.3.3 Objectifs

Pour l'année 2026, les objectifs quantitatifs à atteindre pour cette thématique sont :

- 10 logements locatifs conventionnés LOC 2 ou LOC 3
- 70 logements propriétaires occupants Anah modestes et très modestes pour les dossiers AggloRénov' Parcours accompagné
- 10 logements propriétaires occupants Anah modestes et très modestes pour les dossiers AggloRénov' D'Accompagnement

Avenant n°1 actualisation la convention du RGPIR/CA28

16/34

Pour le post 2026, au regard des enjeux déjà repérés et des orientations politiques précitées, il sera donc étudié une actualisation du volet « accompagnement » du Pacte territorial, sous la forme d'un avenant à ce PO.

3.3.4 Indicateurs de résultat

- Localisation des projets accompagnés et aidés
- Nombre et typologie des logements locatifs conventionnés
- Nombre de logements locatifs conventionnés avec intermédiation locale
- Nombre de logements propriétaires occupants Anah modestes et très modestes accompagnés et aidés dans le cadre de l'AggloRénov' Parcours accompagné et type de travaux réalisés
- Nombre de logements propriétaires occupants Anah modestes et très modestes accompagnés et aidés dans le cadre de l'AggloRénov' D'Accompagnement et type de travaux réalisés
- Nombre de propriétaires occupants Anah modestes et très modestes en grande précarité accompagnés et aidés par un ensemble solidaire

Avenant n°1 actualisation la convention du RGPIR/CA28

17/34

Article 4 – Objectifs quantitatifs globaux de la convention, actualisés avec l'avenant n°1

Les objectifs quantitatifs prévisionnels de répartition annuelle de la convention sont définis dans le tableau ci-dessous :

Objectifs prévisionnels de répartition annuelle de la convention						
	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Nombre de ménages effectuant une demande d'information (obligatoire)	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	5 000
Nombre de ménages bénéficiant d'un conseil personnalisé (obligatoire)	450	450	450	450	450	2 250
Nombre de ménages bénéficiant d'une mission d'appui ou parcours d'amélioration de l'habitat (option)	0	0	0	0	0	0
Nombre de logements FO (hors revenus plafonnés) (obligatoire)	5	82				87
Dont Rénovation énergétique - ménages modestes et très modestes*	0	70				(A minima)
Dont Rénovation énergétique - ménages intermédiaires et supérieurs*	0	0				
Dont LHM*	0	5				
Dont ménages bénéficiant d'un couplage MAR* et LHM (MAR* Renforcé)*	0	7				
Dont autonomie*	0	0				
Nombre de logements FI* (obligatoire)	0	10				10
Dont Rénovation énergétique - ménages modestes et très modestes*	0	0				(A minima)
Dont Rénovation énergétique - ménages intermédiaires et supérieurs*	0	0				
Dont Rénovation énergétique - logements conventionnés*	0	1				
Dont LHM*	0	2				
Dont ménages bénéficiant d'un couplage Rénovation énergétique et LHM (MAR* Renforcé)*	0	4				
Dont autonomie*	0	0				
Dont réhabilitation d'un logement moyennement dégradé	0	2				
Dont permis de la transformation d'usage	0	1				
Nombre de logements MaPrimeRénov' Copropriété* (obligatoire)	0	0				0
Dont aides Copropriétés	0	0				
Dont copropriétés fragiles	0	0				
TOTAL	1 455	1 542	1 450	1 450	1 450	7 345

Ces objectifs permettent une vision indicative des volumes d'information, de conseil et d'accompagnement réalisés chaque année.

* Ces champs devront être renseignés en fin de contrat Anah.

Chapitre IV – Financements de l'opération et de la convention «volet accompagnement» suite à l'avenant n°1

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Règles d'application

5.1.1. Financements de l'Anah

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire du cadre de la construction et de l'habitat, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Pour les travaux de rénovation énergétique réalisés par des ménages aux revenus «intermédiaires ou supérieurs» les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent du décret n°2020-26 et de l'arrêté du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique ainsi que de l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2. Financements de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, maître d'ouvrage

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais agit en règle l'Espace Conseil France Rénov' et supporte ainsi la part d'autofinancement liée au fonctionnement de ce service public de la rénovation de l'habitat, après mobilisation des financements de l'Anah et de la Région (comme indiqué à l'article 5.2).

Pour le volet 3 «accompagnement» pour l'année 2025, la Communauté d'Agglomération et les communes partenaires participent financièrement au programme selon des dispositions précises à l'annexe 2.6 dans la limite des crédits disponibles.

5.1.3. Financements des autres partenaires

Chaque année, la Communauté d'Agglomération sollicitera un appui complémentaire de la Région Nouvelle-Aquitaine dans le cadre de la politique régionale en faveur de la rénovation énergétique.

5.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement Anah, actualisés suite à l'avenant n°1 pour l'opération sont de 3 326 184€.

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (CA2B), actualisés suite à l'avenant n°1, pour l'opération sont de 634 143€.

Ces montants sont répartis, de manière prévisionnelle, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total 2025-2029
Missions de dynamique territoriale (obligatoire)						
Anah	21 500€	43 000€	47 174€	48 394€	50 283€	210 351€
CA2B	14 500€	29 000€	41 850€	42 207€	43 500€	171 057€
Autres partenaires : Région	6 950€	8 545€	8 213€	9 803€	6 609€	39 140€
Missions d'information, conseils et orientation (obligatoire)						
Anah	51 000€	65 750€	67 728€	69 754€	71 687€	326 919€
CA2B	24 000€	28 650€	49 819€	49 063€	43 327€	191 859€
Autre partenaire : Région	25 000€	25 100€	25 603€	27 004€	28 525€	131 232€
Missions d'accompagnement (facultatif)						
Anah		132 000€				132 000€
CA2B		0€				0€
Autres partenaires		0€				0€
Aides aux travaux (facultatif)						
Anah	315 000€	2 304 000€				2 619 000€
CA2B	20 000€	340 000€				360 000€
Autres partenaires : Communes		140 000€				140 000€
Total						
Anah	387 500€	2 743 500€	114 892€	118 348€	121 894€	3 586 144€
CA2B	40 500€	319 650€	49 302€	59 271€	57 314€	454 037€
Autre partenaire : Région	31 782€	31 445€	32 594€	33 872€	24 579€	144 172€
Autre partenaire : Communes		140 000€				140 000€

Convention de RGPIR - CA2B actualisée suite à l'avenant n°1

19/20

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

Le pilotage de l'opération est assuré par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, maître d'ouvrage de l'opération. Celle-ci veillera au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution de chaque volet d'action.

6.1.2. Instances de pilotage

Pour une bonne articulation avec l'OPAH RU, les instances de pilotage et de suivi seront mutualisées.

Le **comité de pilotage** sera chargé de suivre l'avancée des travaux menés dans le cadre des programmes, de valider les biens, de valider les orientations et évolutions proposées par le Comité technique. Il se réunira au moins une fois par an. Il sera composé des représentants de :

- CA2B et communes partenaires
- Espace Conseil France Rénov' de la CA2B
- DDT et de la délégation locale ANAH
- Partenaires et prestataires de suivi-animation
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Département des Deux-Sèvres
- UDAP
- Action Logement
- Banque des Territoires
- CAF
- MSA
- Représentants des entreprises du bâtiment (CAPEB, FF8)
- Association Solidar'loil
- Centre Régional des Energies Renouvelables...

D'autres partenaires pourront être invités en fonction des sujets abordés.

Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira 2 fois par an pour un point complet sur les actions engagées, le déploiement dans le temps des différents volets des programmes et le suivi des projets engagés et des consommations des données financières, en traitant à la fois des réalisations effectives et des réalisations à anticiper. Il sera composé de :

- Les représentants de la CA2B et de l'Espace Conseil France Rénov'
- Les représentants des communes partenaires
- DDT et Délégation locale ANAH
- Région Nouvelle-Aquitaine
- Département des Deux-Sèvres
- Partenaires et prestataires de suivi-animation

Le **Comité local de lutte contre l'habitat indigne** sera chargé de suivre les situations d'habitat indigne et très dégradé (signalements locataires et propriétaires) occupant sur les périmètres d'intervention centres-bourgs et OPAH RU. Il se réunira au moins 3 fois par an et rassemblera les acteurs concernés par la thématique (DDT, CAF, MSA, Département, habitants sociaux, CAF, MSA, CNAIS, Communes, ADIL...). Ce comité local sera articulé avec les instances mises en place à l'échelle du Département.

Avenant n°1 Convention de RGPIR - CA2B

21/34

La commission d'attribution des aides locales a en charge la validation des subventions apportées par la CA2B et les communes partenaires, en abondement des aides de l'Anah ou les aides du programme local, selon les règlements définis.

Elle est mise en place avec des élus membres de la commission aménagement et habitat de l'Agglomération, des élus représentants des communes partenaires, les techniciens en charge du suivi et de l'instruction des dossiers : le prestataire de suivi-animation ainsi que l'architecte urbaniste conseil de l'Agglomération. Elle se réunira tous les 3 mois environ en fonction des dossiers déposés.

Des groupes de travail spécifiques peuvent être mis en place, selon les thématiques et les besoins repérés.

6.2. Mise en œuvre opérationnelle

6.2.1. Recours éventuel à des partenaires de mises en œuvre ou de prestataires

Pour le volet 3 «accompagnement» mis en place dans le cadre de l'OPAH et l'OPAH RU 2021-2026, les modalités sont les suivantes :

Le marché de suivi-animation du programme d'amélioration de l'habitat privé n°2021_05_ADO conduit avec le groupement conjoint solidaire : SOLIDA (mandataire), ADE et URBANIS se terminera en décembre 2026.

Avec la fin anticipée de l'OPAH au 31/12/2025, ce marché a été actualisé afin d'en tenir compte et intégrer les missions de suivi-animation de l'OPAH au sein du Pacte territorial (volet dynamique territoriale et volet accompagnement) et faire les engagements associés pour l'année 2026 afin d'assurer une continuité du programme jusqu'à la fin de l'année 2026.

Partenariat avec l'association SOLIDAR'LOIL

Au regard des enjeux repérés dans le cadre des travaux du Comité local de lutte contre l'habitat indigne, un partenariat avec l'association Solidar'loil a été mis en place autour d'actions de médiation et d'accompagnement de propriétaires et de locataires à la réalisation de travaux. Il s'agit ainsi de sensibiliser des propriétaires et des locataires de logements indigènes ou dégradés autour de la maîtrise de l'énergie dans leur logement mais aussi leur permettre de se mettre en mouvement en engageant un projet de rénovation...

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel :

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage ouvrira des perspectives pour la bonne conduite du programme. Il sera validé à l'occasion du comité de pilotage annuel.

Pour les volets de missions relatifs à la dynamique territoriale et l'information-conseil-orientation, ce rapport fera état des éléments suivants :

Avenant n°1 Convention de RGPIR - CA2B

22/34

- description des actions mises en œuvre pour la mobilisation des ménages (notamment les publics prioritaires identifiés) et des professionnels et impact de ces actions ;
- Sollicitation du service d'information-conseil (nombre de contacts et de conseils personnalisés, thématiques d'information ou de conseil apportées) ;
- Orientations réalisées vers des AMO par type de travaux réalisés

Pour la volet accompagnement activé à compter de 2026 (avenant n°1), ce bilan annuel fera aussi état des éléments suivants :

- Pour les dossiers de travaux réalisés dans le cadre des missions d'accompagnement prévues dans la présente convention : localisation, nature des travaux ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les dossiers de travaux en cours dans le cadre des missions d'accompagnement prévues dans la présente convention : localisation, nature des travaux ; état d'avancement du dossier, points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final :

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport portera notamment sur :

- Le rappel des objectifs quantitatifs et qualitatifs ; les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- L'analyse des difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Les solutions mises en œuvre ;
- Une synthèse de l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 7 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les structures en charge de la mise en œuvre opérationnelle des actions de la présente convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

L'ensemble de la communication locale à destination du grand public autour des missions prévues par la présente convention devra s'articuler autour de la marque nationale du service public de la rénovation de l'habitat : France Rénov' et dans le respect de sa charte graphique. L'usage de marques locales est possible sous condition d'affichage d'un logo afférent à France Rénov'.

Le maître d'ouvrage du programme et les signataires porteront également le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat composé de la Marianne de l'Etat et du logo type Anah sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information « print » et « digital », tels que : dépliants, plaquettes, vitrophages, sites internet ou

Avenant n°1 Convention de RGPIR/CA28

23/34

communications presse portant sur le périmètre de la présente convention.

Les structures en charge de la mise en œuvre des missions d'accompagnement prévues au 3.3 de la présente convention indiqueront dans tous les supports de communication qu'ils élaboreront l'origine des subventions allouées par l'Anah et, pour les opérations importantes de travaux, les supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux, etc.) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Les structures en charge des missions relatives à un service d'information et de conseil en matière de rénovation de l'habitat auprès des ménages (ECFR) prévues au 3.2 de la présente convention appliqueront dans tous les supports de communication le logo de l'animateur principal de cette communication associé au logo « avec France Rénov' ».

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCR) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter le maître d'ouvrage et les structures en charge de la mise en œuvre des actions en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à la présente convention, ils s'engagent à les faire connaître au PCCR de l'Anah et les mettre à sa disposition, libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et les structures de mise en œuvre assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer le PCCR de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communication (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence (ExtraRénov').

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires.

Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 01/01/2025 au 31/12/2029.

Article 9 - Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessaire, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La convention peut faire l'objet d'une résiliation anticipée en cas d'arrivée à échéance d'un dispositif

Avenant n°1 Convention de RGPIR/CA28

24/34

d'OPAH ou de PIG en vigueur sur le territoire au moment de sa conclusion pour intégrer les prestations réalisées par ces dispositifs.

La convention de PIG Pacte territorial France Rénov' peut être prolongée ou modifiée par avenant. L'avenant de prolongation intègre un bilan de l'exécution et un prévisionnel d'objectifs/contenu des missions de la convention.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 - Transmission de la convention

La convention de programme actualisée signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ou signataire de la convention de cadrage du service public de la rénovation de l'habitat dans laquelle s'inscrit le territoire ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Les éventuels avenants à la présente convention seront transmis dans les mêmes conditions. Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Avenant n°1 Convention de RGPIR/CA28

25/34

Fait en 12 exemplaires à Brezère, le

Pour la CA28, maître d'ouvrage, Pour l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat, Pierre-Yves MAROLLEAU Monsieur Le Président,	Pour la Commune de Brezère, Monsieur Le Maire, Simon FETET	Pour la Commune d'Argentanay, Madame Le Maire, Arlette CASSIN
Pour la Commune de Brezère, Madame Le Maire, Emmanuelle MÉNARD	Pour la Commune de Chiché, Monsieur Le Maire, François MARY	Pour la Commune de Cerizay, Monsieur Le Maire, Johnny BROUSSEAU
Pour la Commune de Combrand, Madame Le Maire, Anne-Marie REVEAU	Pour la Commune de l'Atzelle, Madame Le Maire, Muriel HELOU-DEVILLERS	Pour la Commune de Mauléon, l'adjointe au Maire, Madame Claire PAULIC
Pour la Commune de Moncaulan-sur-Sevre, Monsieur Le Maire, Roland MOREAU	Pour la Commune de Nueil-les-Aubiers, Monsieur Le Maire, Serge BOUJU	Pour la Commune de St Pierre des Echaubrognes, Monsieur Le Maire, Claude POUSIN

Avenant n°1 Convention de RGPIR/CA28

26/34

Annexe 1 : présentation de l'Espace habitat et Énergie de la CA28



La Communauté d'agglomération a mis en place, dès 2021, un Espace Habitat et Énergie au sein de la Communauté d'Agglomération. Cet espace est support de l'Espace Conseil France Rénov'.

Ainsi, des conseillers habitat et énergie (architecte-conseil) de l'Agglomération apportent informations et conseils sur les projets de rénovation des logements et les aides possibles, émises. Le service Application du Droit des Sois (PUS) est aussi présent à proximité.

Les modalités d'accueil du public sont les suivantes :

Adresse : 27 boulevard Colonel Aubry 72000 Bressuire (au rez-de-chaussée du siège de la CA28)

Tel : 05 49 81 19 45

Mail : info.habitat@ca28.fr

Site internet : <https://www.ca28.fr/habitat-et-energie>

Carte interactive : <https://www.ca28.fr/habitat-et-energie/interactive>

Horaires d'accueil du lundi au vendredi : 9h-12h et 14h-17h et le vendredi : 9h-12h et 14h-16h.

Proposition d'un rendez-vous avec un conseiller (téléphonique et/ou en présentiel) après prise de contact préalable via l'accueil 2nd niveau (pas de rendez-vous déterminé à l'avance).

Déjà de prise de rendez-vous par mail, en moyenne, de 5 à 10 jours sauf dans le cas de situations particulières.

Zoom sur la carte interactive :

Pour faciliter l'information et la prise en charge des particuliers, différents outils ont été formalisés notamment un numéro unique, une carte interactive aides habitat (cf sur le site internet : <https://www.ca28.fr/habitat-et-energie/interactive>).



Un lieu de permanence et d'exposition :

Des partenaires sont aussi présents via des permanences sur site ou de manière délocalisée sur le territoire intercommunal : ADL, CAUE, UAP, l'opérateur AggloRénov'.

Les communes et les Maisons France Services sont, par ailleurs, des relais de proximité au plus près des habitants.

Cet Espace Habitat et Énergie est aussi un lieu d'accueil d'expositions temporaires et de démonstration (maquette, maquette de matériaux, biosources...).

Avenant n°1 Convention de RGPIFR CA28

27/34

Annexe 2 : les différents programmes en place, actualisés suite à l'ajout n°1

Nom du programme	Axes d'intervention	Publics visés	Périmètres d'intervention sur la CA28
OPAH RU 1 ^{er} Déc 2021 - 30 nov 2026 Maître d'ouvrage : CA28	- Production logements locaux conventionnés - Rénovation énergétique des logements - Rénovation énergétique des copropriétés - Lutte contre l'habitat dégradé + 3 axes d'animation renforcés : - Appui aux projets de renouvellement urbain. - Appui à la structuration et rénovation des copropriétés. - Lutte contre l'habitat dégradé	- Propriétaires bailleurs porteurs d'un projet de logement local conventionné. - Propriétaires occupants MO et TMO éligibles aux aides MaPrimeRénov' Parcours accompagné. - Syndicats de copropriété éligibles aux aides MaPrimeRénov' Copropriétés - Propriétaires éligibles aux aides MaPrimeRénov' Décent.	Cotons de ville de Bressuire, Agglomération, Céron, l'Abbaye, Maillon, Moncoustaut sur Sèvre et Huilleries Aubiers (cf carte interactive)
Pacte territorial Volet accompagnement Année 2026 Maître d'ouvrage : CA28	- Production logements locaux conventionnés - Rénovation énergétique des logements - Lutte contre l'habitat dégradé + 2 axes d'animation renforcés : - Appui aux projets de renouvellement urbain. - Lutte contre l'habitat dégradé	- Propriétaires bailleurs porteurs d'un projet de logement local conventionné. - Propriétaires occupants MO et TMO éligibles aux aides MaPrimeRénov' Parcours accompagné - Propriétaires éligibles aux aides MaPrimeRénov' Décent	Tous les centres bourgs de la CA28 (cf carte interactive)

Toutes ces informations sont disponibles sur la carte interactive que la Communauté d'agglomération a mis en place sur son territoire, et sur le site internet rubrique habitat / AggloRénov'.

Annexe 3 : Missions d'un Espace Conseil France Rénov' (Extrait du guide des missions du pacte territorial France Rénov', Anah, octobre 2024)

1. Missions d'information et d'orientation

Missions d'information : L'entretien avec le ménage vise à répondre à ses premières interrogations sur les enjeux tant techniques que financiers, juridiques et sociaux de leur projet de travaux. Il peut, le cas échéant, aboutir à un conseil personnalisé, une orientation vers un assistant à maîtrise d'ouvrage, ou vers toute autre structure en capacité d'intervenir auprès du ménage dans son projet (diagnostiqueur, entreprises RGE...).

Mission d'orientation : L'orientation consiste à assurer la mise en relation du ménage avec l'interlocuteur adéquat pour poursuivre son projet : obtenir d'autres sources d'information selon la thématique abordée (juridique et droit de l'immobilier pour les ADL, architecture et urbanistiques pour les CAUE, etc.), obtenir de l'aide administrative (France Services) ou être accompagné dans son projet de travaux (assistants à maîtrise d'ouvrage). Cette mission se concrétise notamment par la proposition d'une liste neutre d'assistants à maîtrise d'ouvrage experts ou habilités intervenant sur le territoire, une information sur les dispositifs d'accompagnement portés par la maîtrise d'ouvrage et des recommandations sur la consultation et la lecture d'offres et de devis. Ces missions peuvent être réalisées en présentiel, par téléphone, mail ou encore lors de salons ou événements.

Les principaux thèmes suivants doivent pouvoir être couverts :

- Technique :**
 - Les différents travaux de rénovation, notamment ceux adaptés aux spécificités du territoire : identification des pathologies du bâtiment, performance énergétique, critères techniques, contraintes patrimoniales, confort d'été, avis sur les devis, etc.
 - L'organisation d'un projet de travaux : différentes étapes, points d'attention, etc.
 - Le réseau professionnel local et les signes de qualité existants (RGE, diagnostiqueurs ou auditeurs, AMO...).
 - Les guides existants d'information généraliste.
 - La maîtrise d'usage des bâtiments, sur les questions de sobriété et d'économies d'énergie.
- Financier :**
 - Les aides pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage mobilisables ;
 - Les aides aux travaux (au niveau national et/ou local) mobilisables ;
 - Les dispositifs de financement du reste à charge (Eco-PTZ, prêts...).
 - La articulation entre les différentes aides existantes (rénovation énergétique, adaptation du logement ou vieillissement ou handicap, lutte contre l'habitat indigne ou dégradé) ;
- Juridique :**
 - Les obligations du propriétaire en cas de vente ou mise en location : règles de décence et interdiction de louer, réalisation d'un DPE voire d'un audit énergétique, etc. ;
 - Les autorisations de travaux à obtenir et les démarches administratives pour leur obtention ;
 - La contractualisation avec les intervenants au programme de travaux ;
 - Les assurances, les garanties de construction, les attestations à demander, etc. ;
- Social :**
 - Une organisation avec France Services pour une aide administrative et numérique ;
 - Information et orientation le cas échéant vers une structure compétente (notamment acteurs sociaux ou médico-sociaux) ;
- Lutte contre la fraude :**
 - Signalement auprès de l'Anah de manquements ou de potentialités fraudes réalisées par des Accompagnateurs Rénov' (article R232-7, II du Code de l'énergie) et/ou par l'ensemble des

Avenant n°1 Convention de RGPIFR CA28

29/34

acteurs (entreprises, accompagnateurs...) par les modalités existantes, notamment les fraudes ou RGE via le formulaire de signalement disponible sur la plateforme france-renov.gouv.fr ;

- Information des particuliers confrontés à une situation de fraude : utilisation du Guide d'orientation des particuliers face aux fraudes à la rénovation énergétique.

Les missions d'information, de conseil et d'orientation doivent également permettre d'apporter des réponses à des syndicates de copropriétaires ou à des propriétaires bailleurs :

- Informations et conseils aux syndicates de copropriétaires :**
 - Techniques : les démarches en copropriété et les étapes d'un projet de rénovation ;
 - Financiers : les aides mobilisables par le syndicat de copropriétaires à l'ingénierie et aux travaux ainsi que les aides individuelles éventuellement mobilisables, les acteurs, les dispositifs de financement, etc. ;
 - Juridiques :
 - Les autorisations de travaux à obtenir, les démarches en matière d'urbanisme, etc. ;
 - Les régimes de vote des travaux ;
 - Les assurances et attestations en copropriété ;
 - Calendrier et contenu des obligations réglementaires (Diagnostic Technique Global, Projet de Plan Pluriannuel de Travaux, DPE Collectif, fonds travaux...)

- Informations et conseils aux propriétaires bailleurs :**
 - Financiers : les aides à l'ingénierie et aux travaux existantes ; les dispositifs fiscaux existants (réductions et déductions fiscales...)
 - Juridiques : les obligations en tant que propriétaire bailleur ; DPE, passoire énergétique, décence... ; les droits des locataires.

2. Les missions de conseil personnalisé

Les conseils fournis par le conseiller France Rénov' doivent être neutres, gratuits, qualitatifs et adaptés aux besoins du ménage. Le conseil a pour objectif d'apporter une information plus approfondie, adaptée et personnalisée à la situation et aux besoins du ménage. Ce conseil est réalisé préférentiellement en présentiel, par exemple dans les locaux de l'Espace Conseil France Rénov' ou au domicile du ménage.

Ce conseil personnalisé se matérialise par un compte-rendu d'entretien remis au ménage. Ce document doit :

- Permettre au ménage de disposer d'un récapitulatif du projet de rénovation, de l'état du bâtiment et du logement, de la situation du ménage, de ses attentes, tels qu'exposés au moment du rendez-vous de conseil ;
- Pouvoir être complété au fil du temps en fonction des démarches réalisées par le ménage (obtention de devis, accord de prêt...).

L'objectif de cette mission de conseil personnalisé est d'inciter le ménage à bénéficier d'un accompagnement le plus adapté à ses besoins.

Le conseil personnalisé peut aborder tous les volets cités au point 8.2.1 adaptés à la situation spécifique du ménage (propriétaire occupant ou bailleur) ou du syndicat de copropriétaires. Il peut aussi porter sur :

- L'occupation du logement (actions de sobriété énergétique, économies d'énergies, maîtrise d'usage, maintien à domicile...)
- Les difficultés du ménage (impayés de charges, logement ne respectant pas les critères de décence, perte d'autonomie...)
- La mise à disposition et/ou l'aide à la réalisation d'une simulation via l'outil Simulateur Rénov' : <https://france-renov.gouv.fr/aides/simulation/> ;
- En dehors de l'accompagnement obligatoire dans le cadre des dispositifs d'aide Ma Prime Rénov' (parcours accompagné), Ma Prime Adapté, et Ma Prime Logement Décent, une

Avenant n°1 Convention de RGPIFR CA28

30/34

- assistance à la lecture de devis d'AMO ou d'entreprises de travaux s'attachant notamment au respect des signes de qualité et à leur conformité pour la demande d'aides publiques ou de certificats d'économie d'énergie (CEE) :
- Une information du ménage en cas de difficulté ou de suspicion de fraude durant son parcours travaux (manquements aux prestations d'accompagnement, entreprises RGE soupçonnées d'être frauduleuses...) ;
 - Pour les travaux de rénovation énergétique : la présentation d'une liste neutre d'accompagnateurs agréés au sens de l'article L232-3 du code de l'énergie (Mon Accompagnateur Rénov) lorsque le programme de travaux est éligible à l'aide MaPrimeRénov' (parcours accompagné), dont, le cas échéant, l'offre d'accompagnement du maître d'ouvrage du pacte territorial ou celle de l'opération programmée (OPAH, PIG, OPAH-RU, OPAH-Copropriétés dégradées, Plan de Sauvegarde...) en vigueur ;
 - Pour les situations d'habitat indigne, d'insécurité, de perte d'autonomie ou d'inadaptation du logement aux conditions de vie et aux ressources du ménage ; la présentation de la liste des opérateurs constituée d'accompagnateurs identifiés sur le Référentiel d'orientation des demandeurs (Rodanah), dont, le cas échéant, l'offre d'accompagnement du maître d'ouvrage du pacte territorial ou celle de l'opération programmée (OPAH, PIG, OPAH-RU, OPAH-Copropriétés dégradées, Plan de Sauvegarde...) en vigueur.

Le conseil personnalisé nécessite une expertise accrue sur l'ensemble des thématiques. Si l'information doit porter sur l'ensemble des champs et thématiques, il peut être accepté qu'en fonction des spécificités, des opérations encore en cours pendant la période transitoire ou de la taille des territoires certaines thématiques fassent l'objet d'une montée en compétence progressive (visant une intégration au 1er janvier 2026, ou à échéance de l'opération concernée).

Pour réussir à proposer cette expertise sur toutes les thématiques, une organisation spécifique au territoire est envisageable, par exemple la regroupement au sein d'un Espace Conseil France Rénov' de plusieurs structures dotées d'une expertise spécifique, articulées entre elles (notamment ADIL) ou le renvoi vers des structures spécialisées d'un territoire voisin.

Quelle que soit l'organisation retenue, l'entité signataire du pacte territorial en demeure le seul maître d'ouvrage.

3. Synthèse des missions des Espaces Conseil France Rénov' socle et information-conseil renforcé

Le pacte territorial doit proposer, par l'Espace Conseil France Rénov' mis en place, une information et orientation (qualifiée de « missions socle ») :

- A l'ensemble des ménages : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs quelles que soient leurs ressources ainsi que les syndicats de copropriétaires ;
- Sur l'ensemble des thématiques du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) : la rénovation énergétique, l'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap, les travaux en copropriété (partie privative, parties communes), la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé sur les aspects techniques et financiers.

Pour la mise en œuvre de ces missions, l'Espace Conseil France Rénov' pourra :

- Monter en compétence de manière progressive (visant une intégration au 1er janvier 2026 ou à l'échéance des OPAH ou PIG actuellement en vigueur) ;
- Proposer une organisation adaptée en partenariat avec les structures présentes sur son territoire.

Avenant n°1 Convention de RGPIR CA28

31/34

	Technique	Financier	Juridique	Social
Information				
Rénovation énergétique en logement individuel	Socle à déployer			
Propriétaires bailleurs	Socle	Socle	Information renforcée : Montée en compétence ou organisation spécifique attendue	Informations renforcées : Montée en compétence ou organisation spécifique attendue
Adaptation du logement	Socle			
Copropriété	Socle	Socle	Information renforcée : Montée en compétence ou organisation spécifique attendue	
Lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	Socle / information renforcée			
Conseil personnalisé				
Rénovation énergétique en logement individuel	Socle			
Propriétaires bailleurs	Conseil renforcé : Montée en compétence ou organisation spécifique attendue			
Adaptation du logement	Conseil renforcé : Montée en compétence ou organisation spécifique attendue			
Copropriété	Conseil renforcé : Montée en compétence ou organisation spécifique attendue			
Lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	Conseil renforcé : Montée en compétence ou organisation spécifique attendue			
Orienter vers les acteurs adaptés aux besoins : Socle				
Mission facultative d'appui au parcours d'amélioration de l'habitat				

4. Les missions d'appui au parcours d'amélioration de l'habitat (optionnelle)

L'Espace Conseil France Rénov' pourra proposer de manière optionnelle aux ménages une mission d'appui au parcours en amont d'une orientation vers un AMO. L'objectif de cette mission est notamment de mieux qualifier le besoin et de l'assurer de la pertinence du projet de travaux du ménage avant l'orientation du ménage vers un AMO, ceci afin d'éviter d'engager une prestation d'AMO ne conduisant pas à la concrétisation du projet de travaux.

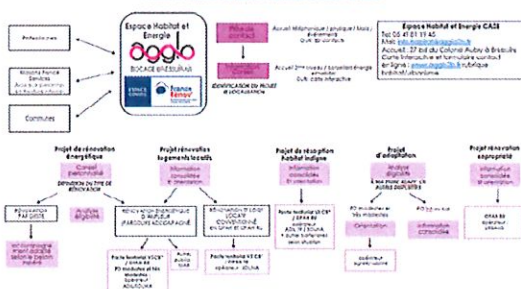
Le conseiller pourra se rendre à domicile du ménage ou visiter la copropriété et rencontrer le représentant du syndicat des copropriétaires le cas échéant pour faciliter la stabilisation du projet de travaux en complément de l'information et du conseil qui lui aura été apporté au cours de son parcours.

La mise en place de cette mission d'appui ne constitue pas une prestation du volet d'action des Espaces Conseil France Rénov' dans le cadre du pacte territorial.

Avenant n°1 Convention de RGPIR CA28

32/34

Annexe 4 : Parcours des porteurs de projets à compter de 2026



Le parcours du porteur de projet jusqu'en 2026

En savoir plus : Espace Conseil France Rénov' ou le CA28
* Pacte territorial n°2 : Accompagnement aux ménages, adhérents à l'habitat, Centre de service

Annexe 5 : Financement du Pacte territorial par l'Anah (extraits webinaire Anah, mars 2024)

Financement du pacte territorial

Etudes préalables à la convention	Financement à hauteur de 50% d'un plafond de dépenses admissibles : 200 000 € HT																		
Volet dynamique territoriale (évaluation de tous les ménages admissibles, publics, privés, multi-logement, des filières professionnelles...)	Financement à hauteur de 50% d'un plafond annuel de dépenses admissibles, selon 5 seuils en fonction du nombre de résidences principales en parc privé (données INSEE en vigueur au 01/01/24) :																		
	<table><tr><th>Seuil</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><td>Financement</td><td>+ 10 000</td><td>+ 50 000</td><td>+ 100 000</td><td>+ 300 000</td><td>+ 500 000</td></tr><tr><td>Seuil</td><td>71 308</td><td>100 000</td><td>200 000</td><td>400 000</td><td>1 000 000</td></tr></table>	Seuil	1	2	3	4	5	Financement	+ 10 000	+ 50 000	+ 100 000	+ 300 000	+ 500 000	Seuil	71 308	100 000	200 000	400 000	1 000 000
Seuil	1	2	3	4	5														
Financement	+ 10 000	+ 50 000	+ 100 000	+ 300 000	+ 500 000														
Seuil	71 308	100 000	200 000	400 000	1 000 000														
Volet information - conseil - orientation (énergie, autonomie, copropriétés, propriétaires bailleurs, habitat indigne...)	Financement à hauteur de 50% d'un plafond annuel de dépenses admissibles, selon 5 seuils en fonction du nombre de résidences principales en parc privé (données INSEE en vigueur au 01/01/24) :																		
	<table><tr><th>Seuil</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><td>Financement</td><td>+ 10 000</td><td>+ 50 000</td><td>+ 100 000</td><td>+ 300 000</td><td>+ 500 000</td></tr><tr><td>Seuil</td><td>71 308</td><td>100 000</td><td>200 000</td><td>400 000</td><td>1 000 000</td></tr></table>	Seuil	1	2	3	4	5	Financement	+ 10 000	+ 50 000	+ 100 000	+ 300 000	+ 500 000	Seuil	71 308	100 000	200 000	400 000	1 000 000
Seuil	1	2	3	4	5														
Financement	+ 10 000	+ 50 000	+ 100 000	+ 300 000	+ 500 000														
Seuil	71 308	100 000	200 000	400 000	1 000 000														
Volet accompagnement (facultatif)	Financement variable correspondant aux modalités de financement actuelles des AMO dans les CP Anah sur objectifs fixés par la collectivité																		

Annexe 4 : Le périmètre d'intervention « centres-bourgs » se définit comme suit :

- Centres-bourgs des communes de :
- Argenton-les-Vallees (Argentonnay), hors OPAH RU
 - Sanzay d'Argenton-les-Vallees (Argentonnay)
 - Le Breuil-sous-Argenton (Argentonnay)
 - La Chapelle Gaudin (Argentonnay)
 - La Coudrie (Argentonnay)
 - Moutiers sous Argenton (Argentonnay)
 - Ucoit (Argentonnay)
 - Esmiré
 - Bressuire-ville (Bressuire), hors OPAH RU
 - Beaulieu sous Bressuire (Bressuire)
 - Breuil-Chausse (Bressuire)
 - Chambroutel (Bressuire)
 - Clazy (Bressuire)
 - Nallieu (Bressuire)
 - Nallière (Bressuire)
 - Saint-Sauveur de Givry en Mai (Bressuire)
 - Terres (Bressuire)
 - Erdignoles
 - Cerizay, hors OPAH RU
 - Chanteloup
 - Chiché
 - Crèdes
 - Le Haut-Bourg (Crèdes)
 - Claisé
 - Loutrecois (Claisé)
 - Combrand
 - Courlay
 - La Laignière (Courlay)
 - Fayé l'Abbesse
 - Givry
 - Grenatou
 - La Chapelle Saint-Laurent
 - Loutrecois (La Chapelle Saint-Laurent)
 - La Forêt sur Sèvre - ville (La Forêt sur Sèvre)
 - La Ronde (La Forêt sur Sèvre)
 - Le Puy-Tharoux (La Forêt sur Sèvre)
 - Morigny (La Forêt sur Sèvre)
 - Saint-Masoué (La Forêt sur Sèvre)
 - La Petite Bouère
 - L'Azay, hors OPAH RU
 - Ligeasse
 - Le Pin
 - Le Feu (Le Pin)
 - Moncault-sur-Sèvre (Moncault-sur-Sèvre), hors OPAH RU
 - La Chapelle Saint-Etienne (Moncault-sur-Sèvre)
 - La Chapelle Bernard (Moncault-sur-Sèvre)
 - Moutiers de Moutiers sous Chantemerle (Moncault-sur-Sèvre)
 - Chantemerle de Moutiers sous Chantemerle (Moncault-sur-Sèvre)
 - Pugnol (Moncault-sur-Sèvre)
 - St-Jean-de-Milly (Moncault-sur-Sèvre)
 - Mauléon-ville (Mauléon), hors OPAH RU
 - Saint-Aubin de Bauge (Mauléon)
 - La Chapelle-Largeau (Mauléon)
 - La Trique (La Chapelle-Largeau, Mauléon)
 - Loublande (Mauléon)
 - Moulins (Mauléon)
 - Romas (Mauléon)
 - Le Tempier (Mauléon)
 - Morhays
 - Neuvy-Bouin
 - Neulieu-Aubiers, hors OPAH RU
 - Saint-Amand sur Sèvre
 - Saint-André sur Sèvre
 - Saint-Aubin du Pion
 - Saint-Maurice-la-Fougereuse (St-Maurice-Etsson)
 - Elusson (St-Maurice-Etsson)
 - La Fougereuse (St-Maurice-Etsson)
 - Saint-Paul en Cadrine
 - Saint-Pierre des Echeubourgnais
 - Boyes
 - Saint-Clémentin (Vaulmontin)
 - Vaulmontin (Vaulmontin)

La délimitation des centres-bourgs et centres-villes s'appuie sur le zonage U du PLU. Une carte interactive est mise en place sur le site internet de l'Agglomération (rubrique habitat AggloRénov) s'appuyant sur une couche SIG spécifique.

Annexe 7 : Récapitulatif des aides apportées dans le cadre du Pacte territorial (à titre indicatif, état au 31/03/2025)

Type de propriété	Régimes (cf carte interactive)	Type de travaux	Plafond de travaux subventionnables	ANAH	Bonus ou Primes Anah sous conditions	CA2B	Communes partenaires
Propriétaires occupants ANAH modestes et très modestes	Régime Centres-bourgs (zone U du PLU)	Ma Prime Logement Décant : Travaux Habitat Indigne et délogés	70 000€ HT	60% à 80%	10% à sorte passoire énergétique et à éligibilité Emission	5 d'aj. occupant du logement, 50% du RAC TTC dans la limite de 4 000€	/
Propriétaires occupants ANAH modestes et très modestes en grande précarité	CA2B (BAND) ensemble isolé	Ma Prime Logement Décant : Travaux Habitat Indigne et délogés	70 000€ HT	60% à 80%	10% à sorte passoire énergétique et à éligibilité Emission	5 d'aj. occupant du logement, 50% du RAC TTC dans la limite de 4 000€	/
Propriétaires occupants ANAH modestes et très modestes	Régime Centres-bourgs (zone U du PLU)	MaPrimeRénov' parcoure accompagnée : Travaux rénovation énergétique globale	De 30 000€ HT à 40 000€ HT	40% à 60%	/	20% de 10 000€ HT à 40 000€ HT à éligibilité Emission ou minuscules de moins de 50m²	/
Propriétaires bailleurs ANAH	Régime Centres-bourgs (zone U du PLU)	Loge local : conventionnés loc 2 et loc 3 : tous travaux	40 000€ HT ou 60 000€ HT	25 ou 35%	Prime habitat mixte : 1 500€/logt + Prime sorte de vacance : 15 000€	10%	Moncault-sur-Sèvre : 15% Autres communes : 10%
Syndicats de copropriété	Régime Centres-bourgs (zone U du PLU)	MaPrimeRénov' copropriété : Travaux sur parties communes et parties privatives d'entrée et collectif	Montant des travaux plafonné à 25 000€ HT par logement	30 à 45%	10% à sorte passoire énergétique + primes individuelles + bonus de 20% contre-travaux	/	/
Propriétaires occupants et bailleurs	Régime programme local (Centre-ancien)	Programme local : Prime sorte de vacance					Prime de 3 000€ par logement vacant rénové, Bressuire : Prime pour EO
Propriétaires occupants ou bailleurs ou syndicats de copropriété	Régime programme local (Centre-ancien)	Programme local : Entretien des toitures (dispositif incitatif)	10 000€ HT			20% + bonus de 10%	20% voire +
Propriétaires occupants ou bailleurs ou syndicats de copropriété	Régime programme local (Centre-ancien)	Programme local : Transformation/renovation	20 000€ HT			20%	20% voire +
Propriétaires occupants ou bailleurs ou syndicats de copropriété	Régime programme local (Centre-ancien)	Programme local : Accueil en centre de bourg	15 000€ HT			20%	20% voire +

2025/110 – Signature d'un bail commercial et d'une cession de jouissance d'une Licence de débit de boisson de 4^{ème} catégorie – Restaurant "L'Abadia" – Îlot du Renard

Rapporteur : Denis PRISSET, adjoint au développement économique et commerce de proximité

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération 2025/097 en date du 03 Novembre 2025 autorisant le déclassement du domaine public communal du bâtiment de l'Îlot du Renard situé sur les parcelles 079 AZ n°192,193,194 et son incorporation dans le domaine privé de la commune ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment les dispositions relatives à la gestion des biens du domaine privé de la commune ;

Vu le projet de réhabilitation de l'îlot du Renard, bâtiment situé sur les parcelles 079 AZ n°192,193,194, propriété de la commune de Mauléon, en vue d'y installer une activité de restauration ;

Vu la délibération 2021/08 en date du 25 Janvier 2021 autorisant la Commune à se porter acquéreur de la licence IV appartenant à la SARL de la Couronne au prix de 8000€ tout taxe comprise ;

Vu l'acte notarié d'acquisition de cette même Licence IV signé en date du 26 Mai 2021 ;

Considérant la volonté de la commune de dynamiser le centre-ville, de soutenir l'activité économique locale et de favoriser l'installation de professionnels de la restauration ;

Considérant que la réception partielle des travaux de réhabilitation du bâtiment est prévue le 15 décembre 2025 ;

Considérant qu'il convient de conclure un bail commercial avec lesdits restaurateurs afin de formaliser les conditions d'occupation des locaux ;

Considérant la demande de la société MJC1 pour la location de la Licence IV appartenant à la Commune en date du 24 Novembre 2025 pour l'exploitation de leur futur restaurant situé dans les locaux communaux du 27 Grand'Rue- 79700 Mauléon (Ilot du Renard) ;

Les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix :

- D'approuver la signature d'un bail commercial, tel que présenté et annexé ci-après, avec la SARL MJC1 pour une durée de 9 ans à compter de la signature de l'acte, sur la base d'un loyer de 800€ HT mensuels la première année, 900€ HT mensuels la deuxième, 1000€ HT mensuels la troisième puis sur la base de la valeur locative fixée à ce jour à 1 502.19€ HT mensuels ;
- De préciser que toutes les autres conditions (charges, entretien, affectation des locaux, etc.) seront précisées dans le contrat de bail qui sera annexé à la présente délibération une fois finalisé ;
- D'approuver la cession de jouissance par la Commune de la Licence IV pour l'exploitation d'un débit de boisson de 4ème catégorie au profit de la société MJC1 au prix d'un euro par mois pour une durée de 9 ans ;
- De mandater l'étude de Maître Guéry, notaire à Mauléon, pour les actes relatifs à cette délibération ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération, y compris la signature du bail commercial, de l'acte de cession de jouissance et de tout document y afférent.

Monsieur ZORSKI s'interroge sur le fait que, dans l'hypothèse où l'exploitant du restaurant viendrait, dans le pire des cas, à cesser son activité ou à vendre l'établissement, les conditions mentionnées ci-dessous seraient reconduites et applicables aux futurs exploitants.

Monsieur PRISSET indique qu'à ce stade, cette question n'a pas été abordée.

Madame LIOUSRI-DROCHON lui répond qu'il s'agit d'aménagements ayant été discutés avec les acquéreurs actuels et qu'il conviendra d'en rediscuter avec de futurs exploitants.

Monsieur PRISSET ajoute que les modalités d'occupation avaient été intégrées dans l'appel à projets.

Monsieur ZAORSKI demande si le loyer de 1502.19 sera révisable ?

Monsieur CHOUTEAU répond que son montant est indexé sur l'indice des loyers commerciaux.

Monsieur le Maire précise que ces dispositions ont été mises en place afin d'accompagner les exploitants. Il ajoute que les jeunes exploitants ont été rencontrés ce matin, qu'ils se montrent très motivés et qu'ils sont prêts pour une ouverture prévue le 21 janvier prochain. Il poursuit en indiquant que le 1^{er} test en cuisine sera fait le 22 décembre avec une équipe constituée d'un cuisinier et d'une serveuse. Ils ont déjà été sollicités pour des réservations et des demandes pour des chèques cadeaux.

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE
A MAULEON (Deux-Sèvres), 17, rue de Poitiers, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Clot GUERY, Notaire Associée de la Société par Actions
Simplifiée DU CONSEIL A L'ACTE, titulaire d'Offices Notariaux à MAULEON
(79700) 17, rue de Poitiers, à CHOLET (49300) 2 bis square Jacques Daguerre et
à CHEMILLE-EN-ANJOU (49120) 2 Place du Château, identifié sous le numéro
CRPCEN 79034,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

ALA REQUETE DE :

BAILLEUR

La COMMUNE DE MAULEON, Collectivité territoriale, située dans le
département des Deux-Sèvres, dont l'adresse du siège est à MAULEON (79700), place
de l'Hôtel de ville, identifiée sous le numéro SIREN 217 900 794.

PRENEUR

La Société dénommée MJCI, Société à responsabilité limitée au capital de
10.000,00 €, dont le siège est à MAULEON (79700), 27 Grandrue, identifiée au
SIREN sous le numéro 993877125 et immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de NIORT.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE MAULEON est représentée à l'acte par Monsieur
Pierre-Yves MAROLLEAU, maire de la Commune de MAULEON, agissant en vertu
des pouvoirs qui lui ont été délégués aux termes d'une délibération du conseil
municipal en date du 15/12

- La Société dénommée MJCI est représentée à l'acte par Madame Marie
BIENNAIME épouse CAMFORT et Monsieur Julien CAMFORT ses seuls associés,
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des dispositions statutaires que
légales.

DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont
parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du BAILLEUR
ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et

commerciaux du PRENEUR par suite de faillite personnelle, redressement ou
liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi
qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le BAILLEUR seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les
fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation
compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ ET A LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur
leur capacité :

Concernant le PRENEUR :

- Extrait K bis.
 - Certificat de non faillite.
 - Statuts de la société.
- Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des
présentes.

SOLIDARITÉ

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur
ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L. 145-1 et
suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la
désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

A MAULEON (DEUX-SÈVRES) 79700 27, 29 et 31 Grandrue

Un bâtiment à usage commercial de bar, restaurant, avec terrasse extérieure
occupant le domaine public.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AZ	192	27 Grandrue	00 ha 00 a 98 ca
AZ	193	29 Grandrue	00 ha 00 a 58 ca
AZ	194	31 Grandrue	00 ha 00 a 83 ca

Total surface : 00 ha 02 a 39 ca

ELA MAULEON (DEUX-SÈVRES) 79700 44 Rue de Nantes

Un bâtiment à usage d'atelier-entrepôt, avec garage.

Cour à l'est du bâtiment et jardin à l'ouest, le tout d'un seul ensemble.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AK	165	Rue de Nantes	00 ha 04 a 34 ca
AK	175	Rue de Nantes	00 ha 03 a 84 ca

Total surface : 00 ha 08 a 18 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni
réserve.

Etant ici précisé que ledit BIEN a fait l'objet d'une procédure de déclassement
du domaine public, tel qu'il résulte de la délibération municipale en date du 3
novembre 2025, demeurée ci-jointe.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Concernant ce local de stockage, le BAILLEUR demande expressément au
PRENEUR de ne pas stationner de véhicule sur la cour ni d'apposer du matériel, celle-
ci devant rester accessible en permanence.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marc-André BISLEAU notaire à
MAULEON le 27 décembre 1990, publié au service de la publicité foncière de
NIORT 2 le 8 janvier 1991, volume 1991P, numéro 60.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marc-André BISLEAU notaire à
MAULEON le 27 novembre 1990, publié au service de la publicité foncière de
NIORT 2 le 11 décembre 1990, volume 1990P, numéro 3785.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Marc-André BISLEAU notaire à
MAULEON le 12 décembre 2016, publié au service de la publicité foncière de
NIORT 2 le 9 janvier 2017, volume 2017P, numéro 42.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Clot GUERY notaire à MAULEON
le 13 avril 2023, publié au service de la publicité foncière de NIORT 1 le 25 avril
2023, volume 2023P, numéro 5647.

SERVITUDES

Le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est grevé d'aucune
servitude, à l'exception de celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi
ou de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré par le service de la publicité foncière de NIORT
le 9 octobre 2025 dernier arrêté d'enregistrement au 7 octobre 2025 ne révèle aucune
inscription empêchant la réalisation des présentes.

DURÉE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui
commenceront à courir le 19 décembre 2025, pour se terminer le 18 décembre 2034.

Il est ici précisé que l'activité débutera aux environs du 15 janvier 2026.

RÉSILIATION TRIENNALE

FACULTÉ DU PRENEUR

En application de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le preneur peut
donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve de le notifier au
bailleur au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de
réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

Le preneur bénéficie également de la faculté de résilier le bail à tout moment,
s'il est admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est
affilié, ou bénéficiaire d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime
social.

Cette résiliation devra être motivée et notifiée au bailleur au moins six mois à
l'avance. Les mêmes dispositions s'appliquent à l'associé unique d'une EURL ou au
gérant majoritaire depuis au moins deux ans, d'une SARL titulaire du bail.

Le congé délivré tardivement produira ses effets à la prochaine échéance utile,
de sorte qu'un congé délivré tardivement pour l'une des deux premières échéances
triennales se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les
obligations afférentes.

FACULTÉ DU BAILLEUR

Le bailleur peut donner congé à l'expiration de chaque période triennale par
acte extrajudiciaire, uniquement s'il invoque les dispositions des articles L. 145-18, L.
145-21, L. 145-23-1, L. 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever
l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de
transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction,
rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des prescrites ou autorisés dans le cadre
d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble
dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de
telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur pourra toutefois adresser au preneur plus de six mois avant
l'expiration du bail, exclusivement par voie extrajudiciaire, un congé avec offre de
renouvellement ou refuser le renouvellement dans les conditions restrictives de
l'article L. 145-14 du Code de commerce.

À défaut de congé, le preneur pourra, soit dans les six mois précédant
l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une
demande de renouvellement et ce par voie extrajudiciaire ou par lettre recommandée
avec demande d'avis de réception.

À défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de
la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une
durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pour permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que de résidus, le tout résultant de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements (fichiers de bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la suppression, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information Grand'Rue

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 079079 25 00224, le 9 octobre 2025.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables :

Secteur urbanisé

- Les servitudes d'utilité publique :

Servitude ACI de protection des Monuments Historiques

Servitude AC4 relative au Site Patrimonial Remarquable

- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations :

Le terrain objet du présent certificat d'urbanisme est situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Maulon. A ce titre, des dispositions complémentaires au Plan Local d'urbanisme intercommunal s'appliquent. Le terrain est situé dans une zone présentant un intérêt archéologique. L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'obligation de déclarer toute découverte fortuite au maire de la Commune ou directement au Service Régional de l'Archéologie (102 Grand'Rue, BP 553, 86020 POITIERS).

Le terrain se situe dans une zone de sinistrité modérée (zone 3), impliquant dans certains cas le respect de règles constructives particulières.

Certificat d'urbanisme d'information rue de Nantes

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 079079 25 00227, le 20 octobre 2025.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables :

Zone Ua2i

- Les servitudes d'utilité publique :

Servitude ACI de protection des Monuments Historiques

Servitude AC4 relative au Site Patrimonial Remarquable

- Le droit de préemption.

- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- Les avis ou accords nécessaires.

- Les observations :

Le terrain objet du présent certificat d'urbanisme est situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Maulon. A ce titre, des dispositions complémentaires au Plan Local d'urbanisme intercommunal s'appliquent. Réseau hydrographique principal, (patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural).

Le terrain (ou une partie du terrain) est situé dans une zone inondable.

Le terrain se situe dans une zone de sinistrité modérée (zone 3), impliquant dans certains cas le respect de règles constructives particulières.

- Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.

- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le bien n'est pas concerné par cette réglementation.

Amiante

Un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoissonnement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un contrôle a été effectué après travaux par

Termites

Le bien n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions du décret 2016-1104 du 11 août 2016, la location d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le bien n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions du décret 2016-1105 du 11 août 2016, la location d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le bien n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Le bien n'est pas concerné par cette réglementation.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L. 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R. 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R. 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouve en zone 3, ainsi révélée par l'extrait cartographique ci-joint.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré par Notariques le [] fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 dite "modérée".

L'immeuble objet des présentes appartient à la classe dite "à risque normal" comprenant les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Catégorie III : Celui-ci appartient à la catégorie d'importance III comprenant les bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique.

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Recul du trait de côte

L'immeuble n'est pas situé sur une commune exposée au recul du trait de côte, listée par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.

Obligations légales de débroussaillage (OLD)

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

Aléa - Retrait gonflement des argiles

Le terrain n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministères chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser ».

L'article L. 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L. 541-2 du Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, le notaire informe les parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement telles que relatées ci-après, dispositions applicables dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

2°) La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

3°) La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

4°) La base GEORISQUES notamment pour connaître l'existence d'un secteur d'information sur les sols.

Une copie des recherches est annexée.

DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de restaurant, bar, épicerie fine, traiteur, vente à emporter. Les lieux loués ne pourront pas être affectés, même temporairement, à un autre usage et aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus ne pourra y être exercée.

Le preneur pourra toutefois adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L. 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L. 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Cependant, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

L'activité exercée par le preneur ne devra contrevenir ni au règlement de copropriété s'il existe, ni aux dispositions des articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à toutes autres dispositions réglementaires ou contractuelles applicables.

Le preneur s'engage également à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives à cette activité.

CHARGES ET CONDITIONS

«ETAT DES LIEUX - Les parties sont informées des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un commissaire de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

Les parties déclarent qu'un état des lieux contradictoire en présence d'un commissaire de justice est prévu dans le mois de la signature des présentes, aux frais du []

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués en bon état et à effectuer, au fur et à mesure de leur nécessité, toutes les réparations qui lui incombent en vertu du présent bail. En fin de bail, il devra restituer les lieux loués en bon état.

Le preneur prendra à sa charge l'entretien complet des locaux loués, incluant notamment les dépenses d'entretien et de réparations courantes, telles que les peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs.

L'ensemble des locaux devra être maintenu en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté.

Conformément aux dispositions des 1° et 2° de l'article R. 145-35 du Code de commerce, il est précisé que :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à leur réalisation, ne peuvent être imputées au preneur ;

- Les dépenses liées aux travaux visant à remédier à la vétusté ou à mettre en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations, restent également à la charge du bailleur.

Ne sont pas incluses dans les exclusions ci-dessus les dépenses relatives à des travaux d'embellissement dont le coût excède celui d'un remplacement à l'identique, qui restent donc à la charge du PRENEUR.

Le preneur s'engage à aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou aggravation de désordres de toute nature dans les lieux loués, dont le bailleur ne pourrait avoir directement connaissance mais nécessitant des travaux à sa charge. A défaut, le preneur pourra être tenu responsable de tous préjudices, de quelque nature qu'ils soient, résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur et le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

En cas de défaillance de l'une des parties dans l'exécution des réparations qui lui incombent, l'autre partie pourra notamment se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

- **GARNISSEMENT.** - Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **AMÉNAGEMENTS.** - Tous aménagements, transformations ou modifications des lieux loués envisagés par le preneur devront faire l'objet d'une demande écrite et être expressément autorisés par le bailleur avant leur réalisation. A défaut d'accord préalable, le preneur sera tenu de remettre les lieux en l'état à ses frais, sans préjudice de l'indemnité de tout dommage subi par le bailleur.

Le bailleur s'engage en outre à effectuer à ses frais exclusifs au plus tard le divers travaux d'aménagements consistant en :

- L'installation d'une cuisine et son équipement, tel qu'il résulte de la facture demeure ci-annexée.

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à installer son équipement professionnel.

Le PRENEUR déclare qu'il prendra à sa charge le renouvellement de l'équipement de cuisine ainsi que la maintenance de la cuisine à ses frais exclusifs.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement écrit et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

- **MISES AUX NORMES.** - Le preneur supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou, le cas échéant les parties communes, en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Toutefois, il en serait autrement si ces travaux pouvaient être qualifiés de "grosses réparations" au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur.

- RÉCAPITULATIF ET PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX -

Conformément aux exigences de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le bailleur a communiqué au preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, précisant leur nature et leur coût.

L'état prévisionnel ainsi que l'état récapitulatif établis en date du , sont annexés aux présentes.

Le bailleur s'engage à fournir un nouvel état prévisionnel et un nouvel état récapitulatif, ayant le même objet, dans un délai de deux mois suivant chaque

échéance triennale. Sur demande écrite, le locataire pourra obtenir la communication de tout document justifiant les montants des travaux mentionnés.

- **AMÉLIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faites par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le bailleur estimera nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il fera exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Si ces travaux durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie déjà chère louée dont il aura été privé, conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au bailleur.

Ces informations doivent être communiquées au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

Concernant le local de stockage :

La commune n'effectuera aucun travaux à la demande du PRENEUR, ce que ce dernier accepte expressément.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à l'usage. Le preneur ne fera rien qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou débarras,

même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous dommages ou accidents.

Le preneur devra prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.** - Le preneur devra exploiter son activité en conformité avec l'ensemble des lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur. L'autorisation d'exercer l'activité mentionnée ci-dessus, octroyée au preneur, n'implique aucune garantie de la part du bailleur quant à l'obtention des autres autorisations nécessaires à cet effet.

Le local devra rester accessible, durant les heures d'utilisation, aux personnes chargées d'y effectuer des travaux, sauf en cas de fermeture hebdomadaire, de congés, ou lorsque la fermeture est nécessaire pour la réalisation de ces travaux.

- ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement.	
Dans cette catégorie :	5ème
- le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,	
- les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	

Le bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public, catégorie 5ème. L'autorisation administrative en la matière est annexée.

Une copie du rapport de , organisme certificateur, en date du et annexé précise la catégorie actuelle de l'établissement, son assujettissement à la réglementation des établissements recevant du public afférente à cette catégorie, ainsi que sa mise en accessibilité.

Un Cerfa AdAp a été adressé à l'autorité administrative le par le bailleur, une copie de cette attestation est annexée.

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

- **ENSEIGNES.** - Le preneur pourra apposer sur la façade du local des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- INVENTAIRE ET RÉPARTITION DES CATÉGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES -

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce figure ci-dessous.

Sont à la charge exclusive du preneur :

- Les dépenses courantes (eau, gaz, électricité, télécommunications...).
- Sous réserve qu'il ne s'agisse pas de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, les dépenses d'entretien, de remplacement, de réparation et de travaux :
 - liées à l'usage normale,
 - liées à la vétusté,
 - liées à un vice de construction,
 - liées à un cas de force majeure,
 - rendues nécessaires par la faute d'un tiers,
 - rendues nécessaires par le fait du preneur,
 - imposées par la réglementation, à condition qu'elles soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux,
 - imposées par décision administrative,

- le cas échéant, imposées contractuellement ou par le règlement de copropriété.
- Les dépenses d'embellissement.
- Les coûts des actes liés à la mise en œuvre de la clause résolutoire.
- La taxe foncière et taxes additionnelles à la taxe foncière.
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble, ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement c'est-à-dire :
 - La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
 - La taxe de balayage,
- Le cas échéant, la taxe sur la valeur ajoutée.

Sont à la charge exclusive du bailleur :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, notamment celles touchant au bâtiment (murs de soutènement et de clôture, voûtes, digues, charpente et toiture).
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux relatifs aux grosses réparations mentionnées ci-dessus.
- Les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations.
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local loué ou de l'immeuble.
- Les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, toutefois, sont imputés au preneur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Il est précisé que le montant du loyer mentionné aux présentes est fixé en tenant compte notamment du fait que **la taxe foncière incombera au preneur**.

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le bailleur reconnaît être informé de son obligation d'adresser chaque année au preneur un état récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances. Cet état, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, doit être communiqué :

- Au plus tard le 30 septembre de l'année suivante celle au titre de laquelle il est établi ;
 - Pour les immeubles en copropriété, dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.
 - À la demande du preneur, le bailleur communique tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés.
- ASSURANCES :** - Le preneur souscrit sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surcharges d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégel des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et contre tous des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

Les Parties conviennent expressément qu'aucune stipulation du présent contrat ne pourra être interprétée comme une renonciation à tout droit de recours, subrogation ou action en responsabilité dont elles disposent, notamment à l'encontre des tiers responsables d'un sinistre ou d'un dommage.

- CESSIION - SOUS-LOCATION : - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, pendant trois années à compter de la cession et ce exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L. 622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L. 631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L. 641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du bailleur. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

Les parties sont convenues qu'en cas de cession du droit au bail, de sous-location, de cession du fonds de commerce ou de cession de parts de la société preneur en place, le PRENEUR devra être à jour du paiement des loyers et des charges.

- DESTRUCTION -

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur, ni le bailleur ne demanderait la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux suivis, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- VISITE DES LIEUX -

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX - REMISE DES CLEFS -

Le preneur rendra toutes les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait. La remise des clés et télécommandes d'ouverture, s'il en existe, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de réputer contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intention du bailleur de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le preneur est sans incidence sur l'obligation légale particulière pesant sur ce dernier de mettre en sécurité et remettre en état les lieux donnés à bail, notamment en matière de pollution.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" des après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis qu'il aura lui-même fait établir.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150.000 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité aux présentes de la réglementation sur les installations classées.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration

ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,

- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

LOIS ET RÈGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX-HUIT MILLE VINGT-SIX EUROS ET VINGT-HUIT CENTIMES (18 026,28 EUR) HORS TAXE, que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de MILLE CINQ CENT DEUX EUROS ET DIX-NEUF CENTIMES (1 502,19 EUR) HORS TAXE, chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

A titre exceptionnel, le BAILLEUR accorde au PRENEUR une franchise de loyer qui sera établie dans le temps de sorte que le loyer mensuel sera fixé de la manière suivante :

- une période de franchise de loyer du début du bail au 15 janvier 2026,
- HUIT CENTS EUROS (800,00 euros) hors taxes pendant douze mois (du 16 janvier 2026 au 15 janvier 2027),
- NEUF CENTS (900,00 euros) hors taxes pendant douze mois (du 16 janvier 2027 au 15 janvier 2028),
- MILLE EUROS (1.000,00 euros) hors taxes pendant douze mois (du 16 janvier 2028 au 15 janvier 2029),
- Du 16 janvier 2029 au 15 janvier 2030 le preneur sera redevable du loyer initial fixé à MILLE CINQ CENT DEUX EUROS ET DIX NEUF CENTIMES (1.502,19 euros) hors taxes.

Etant ici précisé qu'à compter du 16 janvier 2029, la révision du loyer sera triennale ainsi qu'il sera dit ci-après.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L.145-34 troisième alinéa du Code de commerce). Il s'applique également en cas d'extension de l'exploitation sur le domaine public, autorisée et payante ou non.

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le

RÉVISION LÉGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L. 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R.145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du DEUXIEME trimestre de l'année 2025 de 136,81.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

En cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis dès avant ce jour en dehors de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de MILLE EUROS (1 000,00 EUR), à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquérit.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L. 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Le preneur dispense le bailleur de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

CLAUDE RÉSOLUTOIRE

En cas de manquement, total ou partiel, par le preneur à l'une quelconque des obligations lui incombant au titre du présent bail, notamment :

- à l'obligation de payer, à leur échéance, les loyers, charges, frais de commandement, impôts récupérables par le bailleur,
- ou à l'obligation de justifier d'une assurance contre les risques locatifs.

Le bail sera résilié de plein droit UN MOIS après la délivrance, par acte extrajudiciaire, d'un commandement de payer ou de s'exécuter, adressé au preneur et demeuré infructueux.

A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

INFORMATION - INEXÉCUTION

En cas de refus d'évacuer les lieux après la résiliation du bail, l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef pourra être ordonnée sans délai par une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent. Cette décision est de droit exécutoire par provision, nonobstant appel.

La somme versée à titre de garantie par le preneur restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans exclure la possibilité pour le bailleur de réclamer notamment des dommages-intérêts, le paiement d'arrérages de loyers, charges, impôts, indemnités d'occupation, frais irripetibles et dépens.

Les mêmes effets s'appliquent en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect par le preneur d'une des clauses du bail.

DÉLAI DE GRÂCE

Conformément aux articles L. 145-41 du Code de commerce et 1343-5 du Code civil, le juge peut accorder au preneur des délais, dans la limite de deux ans, et suspendre les effets de la présente clause résolutoire.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le preneur en sa qualité d'assujéti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il s'agit d'une option et qu'il devra soumettre auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 1° et 2° du Code général des impôts aux termes suivants :

"1° Dans les quinze jours du commencement de ses opérations, soussigné au bureau désigné par un arrêté une déclaration conforme au modèle fourni par l'administration. Une déclaration est également obligatoire en cas de cessation d'entreprise ;

2° Fournir, sur un imprimé remis par l'administration, tous renseignements relatifs à son activité professionnelle ;"

L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

DROIT LÉGALE DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution, à l'exception des dispositions de l'article L. 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'Etat.

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

L'article L. 145-46-1 du Code de commerce dispose :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'abandon d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code.

Etant ici précisé que les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce n'a pas vocation à conférer au preneur un droit de préférence lorsque l'activité de celui-ci s'avère être une activité industrielle.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L. 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis à bénéficier d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

Les parties sont convenues que le BAILLEUR aura également un droit de priorité en cas de cession du présent bail, quel qu'en soit le motif, ainsi qu'en cas de cession du fonds de commerce.

DÉCLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

FRAIS HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y engage.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extrajudiciaires et des frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le bailleur en son siège social.
- Le preneur en son siège social.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDÉE

Aux termes des dispositions de l'article R. 145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L. 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irréversibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qu'il en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 739 du Code général des impôts.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait

L'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not(i)adn.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieux, jour, mois et an indiqués en tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

2025/111 – Dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprise – Îlot du renard

Rapporteur : Denis PRISSET, adjoint au développement économique et commerce de proximité

Vu le Code général des collectivités territoriales dont notamment l'article L 1511 – 3 du code général des collectivités territoriales

La commune est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé « Îlot du Renard », d'une superficie totale de 239 m² cadastré sous les références section 079 AZ n°192, 193 et 194.

Cet ensemble est composé des biens suivants :

- Un local commercial situé 27 Grand'Rue – 79700 Mauléon ;
- Un logement de type R+1 situé 29 Grand'Rue – 79700 Mauléon ;
- Un logement de type R+2 situé 29 bis Grand'Rue – 79700 Mauléon.

L'ensemble immobilier a été acquis par la commune en trois temps, les 27 novembre 1990, 27 décembre 1990 et 12 décembre 2016, constituant ainsi un îlot communal d'un seul tenant.

En vertu des articles L.2111-1 et L.2111-2 du CG3P, l'ensemble a été classé dans le domaine privé de la collectivité lors du conseil municipal du 3 novembre 2025 par délibération n°2025-097.

Il a été mis à disposition de la société MJC1, exploitant le restaurant L'ABADIA, dans le cadre d'un bail commercial.

Pour permettre le lancement de leur activité, les propriétaires du restaurant ont demandé une subvention de la collectivité consistant en une aide à l'immobilier d'entreprise, en application de l'article L 1511 – 3 du code général des collectivités territoriales.

L'évaluation de la valeur locative du loyer est établie à la somme de 1502,19 € HT mensuels.

La collectivité et la société envisagent par les présentes de porter à 800 € HT par mois le loyer sur la première année d'exploitation, 900 € HT par mois la deuxième année et 1000 € HT par mois la troisième année, avant de parvenir à la quatrième année à la perception d'un loyer conforme aux valeurs locatives.

Le différentiel de perception des loyers est ainsi établi : ;

Année 1	702.19 euros / mois soit 8 426.30 €
Année 2	602.19 euros / mois soit 7 226.30 €
Année 3	502.19 euros / mois soit 6 026.30 €
Total aide	21 678.90 €

Dans l'hypothèse d'un retard de la livraison de l'immeuble, lié à un glissement du planning des travaux, interdisant le début d'exploitation, il sera appliqué une franchise totale de loyer jusqu'au début effectif de l'exploitation par livraison de l'immeuble de manière non équivoque.

Pour mémoire, il est rappelé que l'article L 1511 – 3 du code général des collectivités territoriales dispose :

« Dans le respect de l'article L. 4251-17, les communes, la métropole de Lyon et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre sont seuls compétents pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles.

Ces aides revêtent la forme de subventions, de rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés, de prêts, d'avances remboursables ou de crédit-bail à des conditions plus favorables que celles du marché. Le montant des aides est calculé par référence aux conditions du marché, selon des règles de plafond et de zone déterminées par voie réglementaire. Ces aides donnent lieu à l'établissement d'une convention et sont versées soit directement à l'entreprise bénéficiaire, soit au maître d'ouvrage, public ou privé, qui en fait alors bénéficier intégralement l'entreprise.

La région peut participer au financement des aides et des régimes d'aides mentionnés au premier alinéa du présent article dans des conditions précisées par une convention passée avec la commune, la métropole de Lyon ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par voie de convention passée avec le département, lui déléguer la compétence d'octroi de tout ou partie des aides mentionnées au présent article.

Les commissions dues par les bénéficiaires de garanties d'emprunt accordées par les établissements de crédit ou les sociétés de financement peuvent être prises en charge, totalement ou partiellement, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Cette aide ne peut pas être cumulée, pour un même emprunt, avec la garantie ou le cautionnement accordé par une collectivité ou un groupement.

Les aides accordées sur le fondement du présent article ont pour objet la création ou l'extension d'activités économiques. »

L'article précité prévoit le principe de la dévolution des aides à l'immobilier d'entreprise par la commune.

Le Décret n° 2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027 prescrit la carte des aides à finalité régionale, définissant les zones ainsi que les limites et conditions dans lesquelles des aides publiques en faveur des entreprises peuvent être considérées, en application du règlement UE numéro 651/2014 du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'être compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'union européenne et de la communication de la commission du 23 juillet 2013 relative aux lignes directrices concernant les aides d'État à finalité régionale pour la période 2022 2027, comme compatibles avec le marché intérieur en vertu des stipulations des a et c du paragraphe trois de l'article 107 du traité sur le fonctionnement de l'union européenne.

La commune de MAULEON figure dans une zone d'aide à finalité régionale permanente 2022-2027.

Ces aides sont considérées comme étant compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'union européenne.

Les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix :

- D'accorder une aide à l'immobilier d'entreprise dans les termes de la convention telle que présentée ci-après ;
- D'approuver ladite convention ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à accomplir toutes démarches et signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre du dispositif d'aide à l'immobilier d'entreprise.

Convention d'aide à l'immobilier d'entreprise

Vu la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 1511-1 à 1511-3 et R. 1511-4 à R. 1511-5 ;

Vu le Décret n° 2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027 ;

Vu la demande de subvention déposée par la société MJC 1, société au capital de 10 000 euros dont le siège social se situe 27 Grand'Rue 79 700 MAULEON, immatriculée au RCS de NIORT sous le numéro 993 877 125 représentée par ses gérants, Monsieur Julien CAMPFORT et Madame Marie BIENAIME, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts en date du 27 octobre 2025.

ENTRE :

La Commune de MAULEON, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des DEUX-SEVRES, dont l'adresse est Place de l'Hôtel de Ville 79 700 MAULEON, identifiée au SIREN sous le numéro 217900794.

Représentée à l'acte par Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, agissant en sa qualité de Maire, spécialement autorisé à réaliser la présente convention pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 15 décembre 2025 visée par la Préfecture des DEUX-SEVRES, le xxxxxx, ci-annexée, désignée dans ce qui suit par "la collectivité".

Et

La société MJC 1, société au capital de 10 000 euros dont le siège social se situe 27 Grand'Rue 79 700 MAULEON, immatriculée au RCS de NIORT sous le numéro 993 877 125.

Représentée par ses gérants, Monsieur Julien CAMPFORT et Madame Marie BIENAIME, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu des statuts en date du 27 octobre 2025.

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – Objectifs de l'opération

La présente convention a pour objectif d'accorder une aide au titre du régime juridique de l'aide à l'immobilier d'entreprises à la Société, afin de l'accompagner dans le projet de création et de développement de son activité économique.

La collectivité souhaite participer à la création et au maintien de l'activité du restaurant « l'ABADIA », sur son territoire, opération d'intérêt général purement local, en contribuant au développement immobilier de l'activité portée par la Société.

La société a pour objet statutaire la gestion et l'exploitation de restaurants.

Le projet immobilier de la Société consiste dans l'équipement et la mise en œuvre de ladite exploitation dans les bâtiments nécessaires, propriété de la commune.

La collectivité est propriétaire des murs accueillant exploitation, et les met à disposition de la société dans le cadre d'un bail commercial.

L'évaluation de la valeur locative du loyer est établie à la somme de **1502.19 € HT** mensuels.

La collectivité et la société envisagent par les présentes de porter à 800 € HT par mois le loyer sur la première année d'exploitation, 900 € HT par mois la deuxième année et 1000 € HT par mois la troisième année, avant de parvenir à la quatrième année à la perception d'un loyer conforme aux valeurs locatives.

Le différentiel de nos perceptions est ainsi établi :

Année 1	702.19 euros / mois soit 8 426.30 €
Année 2	973 euros / mois soit 7 226.30 €
Année 3	873 euros / mois soit 6 026.30 €
Total aide	21 678.90 €

ARTICLE 2 – Pilotage de la réalisation

La collectivité ne percevra pas, en application de l'article L 1511-3 du code général des collectivités territoriales, la somme de 21 678.90 € (VINGT UN MILLE VINGT SIX CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET QUATRE VINGT DIX CENTIMES) auprès du porteur du projet, charge pour ce dernier de respecter les contreparties visées à l'article 6, tout non-respect contradictoirement constatée conduisant au recouvrement immédiat de ladite subvention. Pour mémoire, il est rappelé que l'article L 1511 - 3 du code général des collectivités territoriales dispose :

« Dans le respect de l'article L. 4251-17, les communes, la métropole de Lyon et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre sont seuls compétents pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider de l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles.

Ces aides revêtent la forme de subventions, de rabais sur le prix de vente, de location ou de location-vente de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés, de prêts, d'avances remboursables ou de crédit-bail à des conditions plus favorables que celles du marché. Le montant des aides est calculé par référence aux conditions du marché, selon des règles de plafond et de zone déterminées par voie réglementaire. Ces aides donnent lieu à l'établissement d'une convention et sont versées soit directement à l'entreprise bénéficiaire, soit au maître d'ouvrage, public ou privé, qui en fait alors bénéficier intégralement l'entreprise.

La région peut participer au financement des aides et des régimes d'aides mentionnés au premier alinéa du présent article dans des conditions précisées par une convention passée avec la commune, la métropole de Lyon ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par voie de convention passée avec le département, lui déléguer la compétence d'octroi de tout ou partie des aides mentionnées au présent article.

Les commissions dues par les bénéficiaires de garanties d'emprunt accordées par les établissements de crédit ou les sociétés de financement peuvent être prises en charge, totalement ou partiellement, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Cette aide ne peut pas être cumulée, pour un même emprunt, avec la garantie ou le cautionnement accordé par une collectivité ou un groupement.

Les aides accordées sur le fondement du présent article ont pour objet la création ou l'extension d'activités économiques. »

L'article précité prévoit le principe de la dévolution des aides à l'immobilier d'entreprise par la commune.

Le Décret n° 2022-968 du 30 juin 2022 relatif aux zones d'aide à finalité régionale et aux zones d'aide à l'investissement des petites et moyennes entreprises pour la période 2022-2027 prescrit la carte des aides à finalité régionale, définissant les zones ainsi que les limites et conditions dans lesquelles des aides publiques en faveur des entreprises peuvent être considérées, en application du règlement UE numéro 651/2014 du 17 juin 2014 déclarant certaines catégories d'être compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'union européenne et de la communication de la commission du 23 juillet 2013 relative aux lignes directrices concernant les aides d'Etat à finalité régionale pour la période 2022-2027, comme compatibles avec le marché intérieur en vertu des stipulations des a et c du paragraphe trois de l'article 107 du traité sur le fonctionnement de l'union européenne.

La commune de MAULEON figure dans une zone d'aide à finalité régionale permanente 2022-2027.

Les aides à l'immobilier d'entreprise ne sont toutefois pas limitées aux seules zones d'aides à finalité régionale.

Ces aides sont considérées comme étant compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'union européenne.

ARTICLE 3 – Montant de la participation de la collectivité

3-1. La collectivité reconnaît l'intérêt de l'opération projetée et accorde à la Société, dans le cadre des investissements nécessaires à sa réalisation, une aide d'un montant de 21 678.90 €, par non-perception de la totalité du loyer dû au cours des trois premières années d'exploitation.

L'assiette éligible est constituée du montant total de l'investissement immobilier.

La subvention ainsi accordée ne pourra, en aucun cas, être réévaluée pour quelque motif que ce soit.

3-2. Dans l'hypothèse d'un retard de la livraison de l'immeuble, lié à un glissement du planning des travaux, interdisant le début d'exploitation, il sera appliqué une franchise totale de loyer jusqu'au début effectif de l'exploitation par livraison de l'immeuble de manière non équivoque.

ARTICLE 4 – Affectation de la participation de la collectivité

La Société s'engage à répercuter la subvention publique sur le financement global de l'opération immobilière.

Toute subvention inutilisée ou utilisée non conformément à son objet devra être remboursée par la Société.

ARTICLE 5 – Modalités de paiement

La collectivité s'acquittera de sa contribution en accordant à la société une franchise totale ou partielle de loyer, selon les modalités prévues aux articles 3-1 et 3-2, dans le cadre de l'exécution du bail commercial conclu le 18 décembre 2025.

ARTICLE 6 – Obligations du bénéficiaire de l'aide

Le bénéficiaire s'engagera, pour l'exécution de la convention, à :

- Maintenir l'activité à compter de la date de la signature de la convention pour une durée équivalente au bail commercial ;
- Maintenir les emplois actuels pour la même durée ;

A défaut du respect par le bénéficiaire de ces obligations, l'aide, après mise en demeure de la collectivité, sera restituée.

ARTICLE 7 – Condition de résiliation

La collectivité se réserve le droit d'annuler l'attribution de la subvention si cette dernière n'était pas utilisée conformément à son objet.

La subvention sera également résiliée de plein droit si les conditions de sa dévolution, dans le délai visé à l'article 7, ne sont pas remplies, ou en cas de liquidation judiciaire, dissolution ou liquidation amiable de cette société dans ce même délai.

La résiliation de la convention en cours d'exécution donnera lieu au recouvrement des sommes non perçues à cette date par la collectivité.

ARTICLE 8 – Contrôle financier

La Société devra tenir en permanence à la disposition de la collectivité une comptabilité propre à l'opération, ainsi que tous documents s'y rapportant.

Tout refus de communication pourra entraîner la suspension du paiement des sommes dues, et, le cas échéant, la restitution des sommes déjà versées.

ARTICLE 9 – Clause de publicité

Le soutien apporté par la collectivité devra être mentionné sur les panneaux et documents d'information destinés au public, ainsi qu'à l'occasion de toute manifestation publique qui pourrait être organisée.

ARTICLE 10 – Contentieux

Les parties conviennent que tout litige pouvant naître de la présente convention sera contestée auprès du Tribunal Administratif de POITIERS.

Fait en deux exemplaires originaux, à Mauléon, le 18 décembre 2025

Le Président de la société,

Le Maire de la commune de Mauléon
Pierre-Yves MAROLLEAU

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu les textes et délibérations encadrant les relations entre collectivités et associations, les compétences de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (CA2B) en matière d'habitat et de jeunesse, ainsi que les précédents partenariats établis avec l'association Pass'Haj ;

Considérant le déploiement des Résidences Habitat Jeunes et des dispositifs complémentaires sur les communes de Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre et Nueil-les-Aubiers, ainsi que la volonté de poursuivre un partenariat coordonné pour la période 2026-2030 ;

La convention proposée vise à fixer les orientations communes relatives à l'accueil, l'accompagnement, l'accès au logement et la participation citoyenne des jeunes, ainsi qu'à soutenir la cohésion sociale et la dynamique territoriale.

L'association Pass'Haj assurera la gestion et l'animation des Résidences Habitat Jeunes et de l'offre complémentaire d'habitat jeune sur l'ensemble du territoire, proposera des solutions variées d'hébergement et d'accompagnement, contribuera aux actions locales jeunesse-habitat et transmettra un plan d'actions annuel.

La CA2B et les communes partenaires s'engagent à soutenir financièrement l'association, selon les principes suivants : 26 000 € par an par la CA2B ; 300 € par place pour les communes disposant d'une RHJ ; 200 € par place pour les communes disposant d'une offre alternative.

Les collectivités pourront, sous réserve de validation, accompagner des actions complémentaires proposées par l'association (médiation locative, solutions innovantes, accompagnement de familles monoparentales).

L'association participera aux échanges organisés dans le cadre du réseau jeunesse du territoire.

Les demandes de subvention devront être déposées annuellement, accompagnées des comptes certifiés, du rapport d'activités et du compte-rendu financier. Les subventions seront versées après réception des éléments requis. Une évaluation annuelle conjointe sera réalisée.

La convention est conclue pour cinq ans, du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2030.

L'association mentionnera le soutien de la CA2B et des communes dans ses communications et informera les partenaires de tout changement administratif.

Après en avoir délibéré,

Les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix :

- D'approuver la convention d'objectifs et de moyens 2026-2030 telle que présentée ci-après ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à la signer ainsi que tout document nécessaire à son application.



CONVENTION D'OBJECTIFS ET DE MOYENS 2026-2030

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais,
représentée par son Vice-président en charge de l'habitat et du logement, Monsieur Jérôme BARON, autorisé par la délibération du Conseil Communautaire du ...

La Commune de Bressuire,

représentée par son maire en exercice, Madame Emmanuelle MENARD, autorisée par la délibération du Conseil municipal du ...

La Commune de Cerizay,

représentée par son maire en exercice, Monsieur Johnny BROUSSEAU, autorisé par la délibération du Conseil municipal du ...

La Commune de Mauléon,

représentée par son maire en exercice, Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, autorisé par la délibération du Conseil municipal du ...

La Commune de Moncault-sur-Sèvre,

représentée par son maire en exercice, Monsieur Roland MOREAU, autorisé par la délibération du Conseil municipal du ...

La commune de Nœux-les-Aubiers,

représentée par son maire en exercice, Monsieur Serge BOUJOU, autorisé par la délibération du Conseil municipal du ...

D'une part,

ET

L'Association « Pass'Haj Nord Deux-Sèvres »,

Association loi de 1901, n° SRET : 79008738100014 dont le siège social est situé à la résidence du Bocage, rue du Pas de pierres 79143 Cerizay, désignée ci-après, l'association, représentée par ses co-présidents, Mme Châline GORRY-BARDOU et M. Eddy GAULTIER, Ci-dessous désignée par « l'Association » ;

D'autre part,

- Vu le décret n° 2201-495 du 6 juin pris pour l'application de l'article 10 de la loi susvisée relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques,
- Vu la circulaire du 18 janvier 2010 relative aux relations entre les pouvoirs publics et les associations,
- Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération et ses compétences en matière d'équilibre social de l'habitat et de services à la personne,
- Vu les délibérations respectives du Conseil communautaire du 6 octobre 2015, du 29 mai 2018, et du 19 octobre 2021, adoptant puis renouvelant la convention de partenariat entre la Communauté d'Agglomération et l'association PASS'HAIJ,
- Vu la délibération du 15 mai 2018 précisant l'intérêt communautaire en matière d'habitat et notamment en matière de Résidence Habitat Jeunes,
- Vu la délibération du 25 juin 2019 désignant l'association PASS'HAIJ en qualité de gestionnaire des futures Résidences Habitat Jeunes sur les communes de Bressuire, Cerizay, Moncault-sur-Sèvre et Nœux-les-Aubiers,
- Vu la délibération du 13 mai 2025 adoptant le nouveau Programme local de l'Habitat 2025-2030
- Vu la délibération du 4 novembre 2025 validant la politique jeunesse AGGLO28 2026-2030

PREAMBULE

La présente convention d'objectifs et de moyens entend régir le partenariat entre l'association Pass'Haj Nord Deux-Sèvres, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et les communes de Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncault-sur-Sèvre et Nœux-les-Aubiers, dans le cadre de la structuration et l'animation de l'offre en habitat jeunes sur le Bocage Bressuirais.

L'association Pass'Haj est agréée par l'Etat pour la gestion de résidences sociales de type Résidence Habitat Jeunes (RHJ) depuis 1971.

Elle gère actuellement l'ensemble des Résidences RHJ du Nord Deux-Sèvres (Bressuire, Cerizay, Moncault-sur-Sèvre, Nœux-les-Aubiers et Thouars) ainsi que des logements partagés sur Mauléon.

L'association dispose, par ailleurs, d'un agrément d'ingénierie sociale financière et technique ainsi que d'un agrément d'intermédiation locale et de gestion locative renouvelés en juillet 2024.

Depuis 2015, un partenariat est mis en place entre la Communauté d'agglomération et l'association PASS'HAIJ dans le cadre du projet de redéploiement de l'offre en habitat jeunes sur le territoire du Bocage Bressuirais. Ce partenariat s'est élargi en 2023 aux communes de Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncault-sur-Sèvre et Nœux-les-Aubiers, au vu de l'ouverture progressive des Résidences Habitat Jeunes (à Bressuire, Cerizay, Moncault-sur-Sèvre et Nœux-les-Aubiers) et de logements pour les jeunes (à Mauléon) (cf annexe 1).

Par conséquent, il s'agit dans le cadre de cette nouvelle convention de poursuivre et renforcer le partenariat avec l'association Pass'Haj au regard des politiques publiques portées par l'Agglomération en matière d'habitat (cf PLH 2025-2030) et de jeunesse (cf politique jeunesse 2025-2030), en lien étroit avec les communes.

¹ Une résidence Habitat Jeunes (anciennement Foyer des Jeunes Travailleurs) permet d'offrir aux jeunes résidents un mode d'habitat meublé confortable, peu onéreux et réactif (le préavis est réduit à 8 jours, allocation logement dès le 1^{er} mois, associé à une offre de service d'accompagnement social. Les publics accueillis sont des jeunes de 16 à 30 ans en situation de travail, en recherche active d'emploi, en formation, étudiants ou apprentis.

II EST AINSI CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1ER : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet :

- De fixer les orientations communes pour la période 2026-2030,
- D'identifier le territoire d'intervention de l'association,
- De préciser les engagements partagés entre la Communauté d'Agglomération, les communes de Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncault-sur-Sèvre, Nœux-les-Aubiers et l'Association,
- D'établir les modalités de fonctionnement du partenariat.

ARTICLE 2 : ORIENTATIONS COMMUNES

L'agil de :

- Faciliter l'installation des jeunes sur le territoire du Bocage Bressuirais et concourir à leur socialisation par l'habitat,
- Favoriser la mobilité professionnelle, l'insertion sociale et professionnelle des jeunes,
- Favoriser l'accès au logement des jeunes, la mixité sociale et leur accession à l'autonomie,
- Promouvoir la citoyenneté et la participation des jeunes à la vie locale à travers des actions collectives, culturelles, sportives ou citoyennes...
- Participer à la dynamique territoriale en contribuant aux politiques locales de jeunesse, de logement et de cohésion sociale.

ARTICLE 3 : TERRITOIRE D'INTERVENTION DE L'ASSOCIATION

L'association Pass'Haj gère et anime les 4 Résidences Habitat Jeunes du territoire ainsi que l'offre en habitat jeune complémentaire (actuelle ou à venir) sur toute l'Agglomération.

Cette identification n'exclut pas les modalités de travail par bassin de vie qui permettent de prendre en compte les réalités de vie des jeunes et leur diversité d'espaces de rencontre.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS PARTAGES

4.1 Association Pass'Haj

L'association s'engage, à son initiative et sous sa responsabilité, à mettre en œuvre les missions suivantes :

- Proposer des solutions diversifiées d'offres "habitat jeunes" et d'hébergements d'urgence à destination des 16/30 ans sur les territoires, en situation de mobilité socio-professionnelle et/ou de jeunes en situation de vulnérabilité, précarité
- Gérer et animer des résidences Habitat Jeunes et l'offre complémentaire (logements partagés, ...)
- Gérer des places d'hébergement (ALT, MNA, ...) et des dispositifs intermédiaires liés au logement (ML, ...)
- Promouvoir l'offre habitat jeunes sur différentes formes et contribuer à la dynamique territoriale en s'inscrivant dans les politiques locales de jeunesse, de logement et de cohésion sociale (participation à des événements, à des espaces d'échanges jeunesse et habitat, ...)
- Accompagner et proposer le développement de solutions innovantes pour les jeunes.

Afin de faciliter la lecture et le suivi des actions et projets dans ce cadre, un plan d'actions annuel sera proposé par l'association (avec des objectifs opérationnels, des calendriers, des financements spécifiques, des indicateurs d'évaluation). Ce document permettra de se tenir les cas échéant avec les autres plans d'actions des acteurs.

4.2 CA28 et communes partenaires

La Communauté d'Agglomération et les communes de Bressuire, Cerizay, Mauléon, Moncault-sur-Sèvre et Nœux-les-Aubiers, s'engagent à soutenir le fonctionnement de l'association pour la gestion et l'animation des résidences Habitat Jeunes et de l'offre complémentaire en habitat jeunes.

Ainsi, elles fixent annuellement dans le cadre de leur budget primitif et par délibération, le montant de leur concours financier.

Les principes de financements sont les suivants :

- Une participation financière de la CA28 à hauteur de **24 000€ par an**,
- Une participation financière de chaque commune disposant d'une Résidence Habitat Jeunes à hauteur de **300€ par place par an**,
- Une participation financière de chaque commune disposant d'une offre alternative en habitat jeunes (type logements en sous-location) à hauteur de **200€ par place par an**.

L'annexe 2 précise les montants annuels déterminés pour chaque partenaire au regard de l'offre en habitat jeunes proposée.

A la suite d'une expérimentation autour de la mise en relation entre propriétaires bailleurs privés et jeunes accompagnés par Pass'Haj, de nouvelles actions structurantes pourraient être alors proposées par l'Association sur son initiative, en cohérence avec le Programme local de l'habitat, la politique Jeunesse, la Convention Territoriale Globale avec la CAF, ... telles que :

- Favoriser la médiation locative dans le but d'optimiser l'offre du parc privé existant et d'accompagner les besoins des jeunes,
- Proposer des solutions innovantes pour les jeunes en matière d'accès au logement et d'accompagnement dans leur autonomie,
- Mener une réflexion autour de l'accueil de familles monoparentales.

L'Agglomération du Bocage Bressuirais et ses partenaires (Communes, CAF, MSA, ...) pourront alors être amenés à participer de manière complémentaire à la mise en œuvre de ces nouvelles actions, sous réserve d'une validation des actions et des moyens financiers complémentaires disponibles.

ARTICLE 5 : COOPERATION AU SEIN DU RESEAU DE PROFESSIONNELS EN LIEN AVEC LA POLITIQUE JEUNESSE

Des réunions de projet et/ou de concertation sont organisées par la direction jeunesse de la CA28 avec les responsables de structures jeunesse de manière à poser les projets partagés, évaluer collectivement les dispositifs, le niveau et la forme des sollicitations, les étapes de formation et le travail commun pertinent.

L'association est invitée à participer à ces échanges. Pour les professionnels de l'association au contact avec les jeunes, ils seront invités à participer selon les opportunités aux réunions des « Animateurs Réseaux Jeunesse » qui se réunissent 1 fois par trimestre, qu'il s'agisse de travailler à des actions communes, d'échanger de la pratique ou de formation. Les professionnels de l'association pourront également être en étroite collaboration avec les ARJ de la CA28 et la personne chargée de projet Info Jeunes Agglo28.

ARTICLE 6 : JUSTIFICATIFS ET VERSEMENT DES SUBVENTIONS

L'association dont les comptes sont établis pour un exercice courant du 1^{er} janvier au 31 décembre devra :

- Formuler ses demandes de subvention au plus tard le 31 janvier de l'année N,
- Fournir au mois d'avril de l'année N, après la clôture de chaque exercice les documents ci-après établis dans le respect des dispositions du droit interne et du droit communautaire :

- Le compte-rendu financier conforme à l'annexe du 11 octobre 2004 pris en application de l'article 10 de la loi n°2003-321 du 12 avril 2003 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;
- Les comptes annuels certifiés conformes, par la ou la Présidente et/ou le rapporteur du commissaire aux comptes prévus à l'article L612-4 du code de commerce ;
- Le rapport d'activités de l'année N-1

Les subventions seront versées au cours de l'année N après le vote des budgets des collectivités, sur présentation des justificatifs de l'action conduite l'année précédente.

D'une manière générale, l'association s'engage à justifier à tout moment, sur demande de la Communauté d'Agglomération et des Communes, l'utilisation des subventions reçues. Elle tiendra sa comptabilité à leur disposition.

ARTICLE 7 : EVALUATION

Un processus d'évaluation quantitatif et qualitatif est mis en œuvre pour rendre compte de façon conjointe des actions entreprises.

Cette évaluation porte notamment sur :

- Les bilans annuels des plans d'actions de l'association,
- Le profil des jeunes à l'entrée et à la sortie (nombre, âge, activités socio-professionnelle, origine résidentielle, ressources,
- Raisons de la demande, type de logement trouvé à la sortie,
- Taux de fréquentation de chaque logement en RHJ et des logements partagés,
- Les partenariats mis en place sur chaque lieu,
- Les actions mises en place par l'association par et/ou pour les jeunes,
- Les thématiques ayant mobilisé les jeunes,
- La fonction d'accompagnement vers les dispositifs ou institutions ad hoc répondant à la problématique des jeunes (orientation, relais, accompagnement vers les structures),
- Les actions collectives en réseau et la coopération à l'échelle des bassins de vie,
- La complémentarité entre l'association et la C.M. Agglo28 (Clé de la Jeunesse et des Miliens).

ARTICLE 8 : INFORMATION ET COMMUNICATION

L'Association s'engage à faire figurer de manière lisible dans ses documents produits et sur son site internet, les logos ou la mention suivante : « avec le soutien de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et de la commune de ... ».

L'Association s'engage également à informer la Communauté d'Agglomération et les Communes en cas de changements d'adresse ou de membres du bureau.

Enfin, l'Association s'engage à communiquer à la Communauté d'Agglomération les comptes rendus des conseils d'administration et assemblées générales.

ARTICLE 9 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention s'applique à compter du 1^{er} janvier 2026 pour une durée de 5 ans jusqu'au 31 décembre 2030.

ARTICLE 10 : ASSURANCES

L'association est tenue de couvrir sa responsabilité civile par une police d'assurance dont elle tient l'attestation à la disposition de la Communauté d'Agglomération. Il lui appartient de conclure les assurances qui couvriront les différents risques correspondant à l'exercice de l'objet de la présente convention.

Les compagnies d'assurances auront communication des termes spécifiques du présent contrat afin de rédiger en conséquence leurs garanties par une attestation certifiée du présent contrat.

ARTICLE 11 : REVISION OU RESILIATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation.

L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourra faire valoir, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

ARTICLE 12 : CONTENUEUX

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance judiciaire.

Sauf urgence, les parties recourent en cas d'épuisement des voies internes de conciliation, à la mission de conciliation prévue par l'article L. 211-4 du Code de justice administrative.

Ce n'est qu'en cas d'échec de ces voies amiables de résolution que tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Poitiers.

Fait à Bressuire en 7 exemplaires, le

Pour l'association Pass'hoj,

Pour la CA28,
Monsieur le Président,
Pierre-Yves MAROLLEAU

Pour la Commune de Bressuire
Madame le Maire,
Emmanuelle MÉNARD

Pour la Commune de Cerizay,
Monsieur le Maire,
Johnny BROSSÉAU

Pour la Commune de Mauléon
Madame l'Adjointe au Maire,
Claire GINGREAU

Pour la Commune de Moncautant-sur-Sèvre,
Monsieur le Maire,
Roland MOREAU

Pour la Commune de Nueil-les-Aubiers,
Monsieur le Maire,
Serge BOUJOU

Annexe 1 : L'offre en habitat jeunes sur le territoire du Bocage Bressuirais au 1^{er} janvier 2026

Sites	Nombre de logements	Nombre de places
Bressuire - résidence IMAJE	8 (111, 4 11 bis et 3 12)	12
Bressuire - nouveau site (mis en service novembre 2025)	24 (24 11')	24
Cerizay - résidence Bocage (mis en service juillet 2024)	12 (10 11' et 2 11 bis)	14
Nueil Les Aubiers - nouveau site (mise en service octobre 2024)	12 (9 11' et 3 11 bis)	15
Mauléon - logements locatifs communaux	2 (2 11')	2
Mauléon - logement HLM en sous-location	1	3
Moncautant sur Sèvre - nouveau site (mis en service avril 2025)	5 (3 11' et 2 11 bis)	7
Total	64	77
Dont en RHJ	61	72

**Annexe 2 : contributions financières de la CA28 et de chaque commune
selon les principes précisés à l'article 3**

	Montant annuel
Subvention CA28	25 000 €
Subvention Commune Bresuire (500€ X 36 places)	10 800 €
Subvention Commune Cérizay (300€ X 14 places)	4 200 €
Subvention Commune Mauléon (200€ X 5 places)	1 000 €
Subvention Commune Moncautant sur Sèvre (300€ X 7 places)	2 100 €
Subvention Commune Nuell Les Aubiers (300€ X 15 places)	4 500 €
Total	48 600 €

Comme précisé à l'article 4 et au regard du plan d'actions annuel, des financements complémentaires pourront être étudiés.

2025/113 – Décision modificative n°02- annule et remplace la DEL-2025-098

Rapporteur : Yves CHOUTEAU, Maire délégué de Saint-Aubin de Baubigné, 2ème Adjoint en charge des finances et de l'environnement

Par délibération du 3 novembre 2025, le conseil municipal a approuvé la décision modificative n°2. Celle-ci a fait l'objet d'un rejet par la trésorerie à la suite des écritures de cession. Ces opérations d'ordre n'étant pas nécessaires, la décision modificative n°2 est annulée et remplacée par la présente.

DESIGNATION	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédit	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
INVESTISSEMENT				
R - 23 - 238 : Avances versées sur commandes d'immobilisations corporelles				393 199,89 €
R - 021 - Virement de la section fonctionnement			140 000,00 €	
- Opération :				
0101 - BATIMENTS		16 348,88 €		
0104 - EQUIPEMENTS SPORTIFS		5 000,00 €		
0106 - CIMETIERES		10 000,00 €		
0192 - REQUALIFICATION ILOT DU RENARD		20 000,00 €		
0193 - CARREFOUR DE LA GUERVIERE LE TEMPLE		40 000,00 €		
0198 - RESTRUCTURATION DE L'ILOT DU RENARD		550 000,00 €		836 348,88 €
0210 - RESTRUCTURATION COMPLEXE SPORTIF ST ANNE		448 199,89 €		
TOTAL INVESTISSEMENT	- €	1 089 548,77 €	140 000,00 €	1 229 548,77 €
TOTAL INVESTISSEMENT		1 089 548,77 €		1 089 548,77 €
FONCTIONNEMENT				
D - 023 - Virement à la section investissement	140 000,00 €			
D - 014 - 7391111 : Dégrèvement de taxe foncière sur les propriétés non bâties en faveur des jeunes agriculteurs		1 500,00 €		
D - 66 - 66111 : Intérêts réglés à l'échéance		20 000,00 €		
D - 65 - 657363 : CCAS / CIAS		55 000,00 €		
D - 65 - 65748 : Autres personnes de droit privé		55 500,00 €		
D - 65 - 6558 : Autres contributions obligatoires		8 000,00 €		
TOTAL FONCTIONNEMENT	140 000,00 €	140 000,00 €	- €	- €
TOTAL FONCTIONNEMENT	0,00 €		0,00 €	

Dans ce cadre, les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix d'adopter la décision modificative n°02 du budget principal de l'exercice 2025 telle que présentée ci-dessus.

2025/114 – Modification de l'autorisation de programme et crédits de paiement (AP/CP)- salle de sport Sainte-Anne

Rapporteur : Yves CHOUTEAU, Maire délégué de Saint-Aubin de Baubigné, 2ème Adjoint en charge des finances et de l'environnement

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2311-3 et R. 2311-9 ;
 Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;
 Vu l'instruction budgétaire et comptable M57 ;
 Vu la délibération n° 2023/116 du 6 novembre 2023 approuvant le règlement budgétaire et financier de la commune ;

Vu la délibération n0 2024-020 portant création de l'AP/CP pour la restructuration de la salle de sport de Sainte-Anne ;

Vu les délibérations n° 2025-020 et 2025-068 procédant à la modification de l'AP/CP pour la restructuration de la salle de sport de Sainte-Anne ;

Conformément à l'article L.2311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), les dotations affectées aux dépenses d'investissement comprennent des Autorisations de programme (AP) et des Crédits de paiement (CP) dans le cadre d'une programmation pluriannuelle des investissements ;

En 2024, le conseil municipal a décidé de gérer deux programmes d'investissement par en créant 2 AP/CP :

- Elles constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être engagées pour le financement des investissements. Elles demeurent valables sans limitation de durée jusqu'à qu'il soit procédé à leur annulation. Elles ne peuvent être révisées ou ajustées que par délibération du conseil municipal ;
- Les crédits de paiement constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être mandatées pendant l'année pour la couverture des engagements contractés dans le cadre et la limite des autorisations de programme correspondantes. Les crédits de paiement non réalisés sont reportés sur l'exercice suivant dans la limite de la durée de l'autorisation de programme ;
- L'équilibre budgétaire de la section d'investissement s'apprécie en tenant compte des seuls crédits de paiement. La situation des AP/CP donne lieu à un état joint aux documents budgétaires ;

Conformément à l'article R 2311-9 du CGCT, les autorisations de programme ou d'engagement et leurs révisions éventuelles sont présentées par le maire. Elles sont votées par le conseil municipal et par délibération distincte, lors de l'adoption du budget de l'exercice ou des décisions modificatives.

Pour rappel, l'AP/CP pour le programme de restructuration du complexe sportif de Sainte-Anne a été créée en 2024 et a fait l'objet de deux modifications comme suit :

N° ou intitulé de l'AP/CP	Restructuration complexe sportif Sainte-Anne			
	CP			Observations
	2024	2025	2026	
763 200,00 €	280 000,00 €	483 200,00 €	- €	Créée par délibération n° 2024-019 du 18/03/2024
763 200,00 €	193 414,79 €	500 000,00 €	69 785,21 €	Modifiée par délibération n° 2025-020 du 24/03/2025
763 200,00 €	193 414,79 €	569 785,21 €		Modifiée par délibération n° 2025-068 du 30/06/2025

Toutefois, compte tenu de l'avancement des opérations et de l'augmentation du coût de l'opération Sainte-Anne, il est nécessaire de procéder à sa modification comme suit :

N° ou intitulé de l'AP/CP	Restructuration complexe sportif Sainte-Anne			
	CP			
	2024	2025	2026	
818 200,00 €	193 414,79 €	498 073,50 €	126 711,71 €	

Dans ce cadre, les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix la modification de l'AP/CP telle que susvisée.

2025/115 - Subvention 2025 – Versement du solde au Centre Socioculturel du Mauléonnais

Rapporteur : Aurélie GREGOIRE, 3ème adjointe en charge de la communication, des affaires scolaires, enfance et jeunesse

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses dispositions relatives à l'attribution de subventions aux associations ;

Vu la convention conclue le 18 décembre 2019 entre les 4 communes anciennement membres du S.I.V.O.M. de Mauléon et le Centre Socioculturel du Pays Mauléonnais ;

Vu la délibération n° 2025/031 du 27 mars 2025, par laquelle le Conseil municipal a attribué une première subvention de 50 000 € au Centre Socioculturel du Mauléonnais ;

Vu la délibération n° 2025/072, attribuant une seconde subvention de 15 000 €, dans l'attente de la transmission des documents comptables nécessaires à la validation du prévisionnel de fonctionnement du CSC ;

Considérant que le montant de la subvention sollicitée par le CSC pour l'année 2025 s'élève à 81 357,14 € ;

Considérant la volonté de la Commune de maintenir sa volonté de soutenir le CSC conformément aux actions définies dans la convention du 18 décembre 2019 ;

Les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix :

- D'arrêter le montant de la subvention 2025 attribuée au CSC à 81 357,14 € pour l'année 2025 ;
- De procéder au versement du solde de la subvention, d'un montant de 16 357,14 €, au profit du Centre Socioculturel du Mauléonnais compte tenu des acomptes préalablement versés ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

2025/116 – Tarifs publics 2026

Rapporteur : Yves CHOUTEAU, Maire délégué de Saint-Aubin de Baubigné, 2ème Adjoint en charge des finances et de l'environnement

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), notamment :

- Ses articles L.2121-29 et L.2122-21, relatifs aux compétences du conseil municipal et du maire ;
- L'article L.2224-12-1, relatif aux services publics locaux et à la tarification des prestations ;
- L'article L.2311-1, relatif aux règles budgétaires applicables aux communes ;

Considérant la nécessité d'actualiser, d'unifier et d'harmoniser les tarifs publics applicables aux différents services communaux ;

Considérant que la révision des tarifs est nécessaire pour garantir :

- Une meilleure lisibilité de la politique tarifaire ;
- Une cohérence entre les coûts de fonctionnement des services et les participations demandées aux usagers ;
- La conformité des tarifs aux évolutions réglementaires, économiques et budgétaires ;

Considérant qu'il appartient au Conseil municipal de fixer les tarifs des services publics locaux, conformément aux dispositions du CGCT ;

Les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix :

- D'approuver la réactualisation des tarifs publics applicables à compter du 1er janvier 2026, tels que présentés ci-après ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

TARIFS SALLES MAULEON - CATEGORIE 1												
Associations = Siège social Particulier = lieu de résidence	Augustine Vion - Moullins Petite salle Pierre Midy - La Chapelle-Largeau Salle Saint-Hilaire - Rorthals Salle Le Loup Blanc - Loublande Espace St Jouin - Mauléon (32 assises-60 débouts)				Maison pour Tous - Le Temple Salle scène - St Aubin de Baubigné				Club House - Loublande Salle Chantal Giroux - Moullins			
	Mauléon (sans chauffage)	Mauléon (avec chauffage)	Hors Mauléon (sans chauffage)	Hors Mauléon (avec chauffage)	Mauléon (sans chauffage)	Mauléon (avec chauffage)	Hors Mauléon (sans chauffage)	Hors Mauléon (avec chauffage)	Mauléon (sans chauffage)	Mauléon (avec chauffage)	Hors Mauléon (sans chauffage)	Hors Mauléon (avec chauffage)
Particuliers / Entreprises												
Repas (Salle + cuisine)	102 €	117 €	153 €	176 €	87 €	100 €	130 €	151 €	56 €	66 €	85 €	98 €
Utilisation salle le lendemain	51 €	59 €	76 €	89 €	44 €	51 €	66 €	77 €	29 €	34 €	43 €	49 €
Vin d'honneur + Loto + Concours + Soirée dansante (sans cuisine)	61 €	70 €	91 €	106 €	51 €	59 €	77 €	89 €	41 €	47 €	61 €	70 €
Réveil St Sylvestre (sauf espace St Jouin)	234 €		350 €		198 €		297 €		129 €		193 €	
Sépultures	Gratuit		Gratuit (Si sépulture dans la Commune)		Gratuit		Gratuit (Si sépulture dans la Commune)		Gratuit		Gratuit (Si sépulture dans la Commune)	
Associations												
Réunions	Gratuité pour toutes les associations de Mauléon une seule fois par an											
Réveil St-Sylvestre (sauf espace St Jouin)	193 €		Pas de location									
ACOMPTE 50% au moment de la réservation												

TARIFS SALLES MAULEON - CATEGORIE 2												
Associations = Siège social Particulier = lieu de résidence	Espace de la Roche - St Aubin de Baubigné				Salle Le Phoenix - Le Temple Grand salle P. MIDY - La Chapelle Largeau				Salle de l'Atelier - Mauléon			
	Mauléon (sans chauffage)	Mauléon (avec chauffage)	Hors Mauléon (sans chauffage)	Hors Mauléon (avec chauffage)	Mauléon (sans chauffage)	Mauléon (avec chauffage)	Hors Mauléon (sans chauffage)	Hors Mauléon (avec chauffage)	Mauléon (sans chauffage)	Mauléon (avec chauffage)	Hors Mauléon (sans chauffage)	Hors Mauléon (avec chauffage)
Particuliers / Entreprises												
Repas (salle + cuisine)	508 €	584 €	660 €	760 €	376 €	432 €	498 €	573 €	173 €	198 €	305 €	351 €
Utilisation salle le lendemain	132 €	153 €	172 €	198 €	122 €	140 €	159 €	183 €	102 €	117 €	183 €	211 €
Vin d'honneur + Loto + Concours + Soirée dansante (sans cuisine)	153 €	176 €	198 €	229 €	132 €	153 €	193 €	223 €	107 €	123 €	153 €	176 €
Réveil St Sylvestre	899 €		1 168 €		640 €		833 €		Pas de location			
Associations												
Orienter les association vers des plus petites salles sinon 80€ une seule fois par an												
Réunions					430 €				Pas de location			
Réveil St Sylvestre	584 €		Pas de location				Pas de location		Pas de location			
ACOMPTE 50% au moment de la réservation												

TARIFS SALLES MAULEON - LA PASSERELLE				
Associations = Siège social Particulier = lieu de résidence	Mauléon (sans chauffage)	Mauléon (avec chauffage)	Hors Mauléon (sans chauffage)	Hors Mauléon (avec chauffage)
Particuliers / Entreprises				
Marriage, banquet (Salle + cuisine + nettoyage)	640 €	726 €	848 €	975 €
Utilisation salle le lendemain (même ou autres locaux)	139 €	161 €	198 €	229 €
Vin d'honneur (Salle)	198 €	229 €	294 €	338 €
Assemblée, conférence (Salle + nettoyage)	437 €	503 €	592 €	680 €
Réveil St Sylvestre	1 132 €			
Associations / Institutions				
Concours de belote, lotos, réunion (salle plate)	310 €	356 €	481 €	553 €
Soirée dansante, concert, spectacle (salle)	481 €	552 €	650 €	747 €
Dîner dansant (salle + cuisine)	576 €	662 €	853 €	981 €
Conférence à caractère social ou écologique	Gratuit		Forfait de 80€	
Réveil St Sylvestre	736 €			
Kermesse (salle)	107 €	123 €	Pas de location possible	
Kermesse, repas (salle + cuisine)	161 €	185 €		
Matériels				
Matériel sono et système de diffusion (installation mobile 1 micro HS, 2 micro BL, 1 platine CD, 1 ampli et 2 filp) utilisation par un régisseur obligatoire				Gratuit
Matériel sono déplacé par les ateliers municipaux				67 €
Acompte 50% au moment de la réservation				

Observations et modalités particulières	
1 - Les associations de Mauléon et ses communes associées bénéficient d'une seule utilisation avantagée par an pour une manifestation correspondant à :	
- La gratuité pour les salles de catégorie 1.	
- La location pour les salles de catégorie 2 au prix d'un forfait de 80€.	
- La location aux tarifs préférentiels pour la salle de spectacle de la Passerelle.	
2 - Les établissements scolaires bénéficient de deux utilisations avantagées par an pour une manifestation avec les mêmes conditions que ci-dessus.	
3 - Ménage : Une facturation supplémentaire pouvant aller jusqu'à 200€ pourra être appliquée si la salle est rendue sale.	
4 - Vaisselle/matériel : Une facturation sera appliquée à hauteur de la valeur de remplacement en cas de dommage/casse.	
5 - Période tarif chauffage : Du 01/11 au 30/04.	
6 - Réservation pour l'Agglomération du Bocage Bressuirais : gratuit.	
7 - Réservation pour dons du sang : gratuit.	

	Type de réfection	PRIX €/ml - Hors taux horaire agent 2025
	Bordures : dépose de l'existant	12,50 €
Réparation ou modification des voies communales et rurales	Bordures T2	37,50 €
	Bordures CS1	25,00 €
	Bordures A1	43,75 €
	Bordures A2	37,50 €
	Bordures AC1	43,75 €
	Bordures AC2	43,75 €
	Bordures P1	31,25 €
	Bordures CC1	43,75 €
	Bordures T2 GRANIT	81,25 €
	Busages entrées de champs / parcelles : tuyau PEHD ANNELE diamètre 300	50,00 €
Matériel	Busages entrées de champs / parcelles : tête d'aqueduc	93,75/unité
	Engin de chantier	
	PRIX € - Hors taux horaire agent 2025	
	tractopelle, minipelle, tracteur élagueur broyeur, balayeuse et manuscoplique	120 €/heure/engin
Moyen humain	Podium et praticable avec ensemble d'éléments d'une surface < à 50 m²	137,50 €/heure/engin
	Podium et praticable avec ensemble d'éléments d'une surface = ou > à 50 m²	237,5 €/heure/engin
	Intervention services techniques	
	Agent	Taux horaire
		28,24 €/heure / agent

Tarifs droit de place 2025	
Désignation	Tarifs
Terrasses - Mauléon-ville	5 €/ m²/an
Terrasses - Communes associées	2 €/ m²/an
Camion - Foodtruck	5 €/ jour + 2 €/ jour pour l'électricité
Machine à pain	100 €/ an
Marchés festifs (nocturne, Noël, artisanal) Vide-grenier Vente au déballage	1 €/ ml / jour
Cirques ambulants	100 €/ jour + 5 €/ jour pour l'électricité
Marché sous les Halles	0,80 €/ ml - Toutes les semaines
	1 €/ ml - Tous les 15 jours
	1,20 €/ ml - Une fois par mois + occasionnel
Occupation du domaine public à but non lucratif par les associations ou établissements scolaires (repas de quartier, animation) OU terrasse occasionnelle	Gratuit

Tarifs cimetières 2025						
DUREE	CONCESSION (2M²)	CAVURNE		COLOMBARIUM		PLAQUE JARDIN DU SOUVENIR (gravure assurée par la famille)
		Premier achat	Renouvellement	Premier achat	Renouvellement	
15 ans	100 €	400 €	200 €	350 €	150 €	75 €
30 ans	175 €	550 €	300 €	500 €	250 €	
50 ans	250 €	800 €	400 €	750 €	350 €	

Tarifs monuments anciens	
Stèle simple (croix fond ajourée/section ronde)	20 €
Stèle en granit (simplement taillée)	80 €
Stèle style en granit	100 €
Stèle en granit (profil et façade travaillés)	160 €
Bordures	15 €

2025/117 – Versement des indemnités pour le gardiennage des églises au titre de l'année 2025

Rapporteur : Yves CHOUTEAU, Maire délégué de Saint-Aubin de Baubigné, 2^{ème} Adjoint en charge des finances et de l'environnement

Il est rappelé qu'une indemnité peut être allouée aux personnes qui assurent le gardiennage des églises communales.

Elle est représentative des frais que les intéressés exposent pour s'acquitter de la tâche qui leur est confiée.

La révision de l'indemnité se fait dans la limite des plafonds indemnitaires applicables notifiés par les services de l'État.

Vu la circulaire préfectorale du 1er janvier 2024 indiquant que le plafond indemnitaire applicable pour le gardiennage des églises communales est fixé à 503,42 € pour un gardien résidant dans la commune où se trouve l'édifice du culte et 126,91 € pour un gardien ne résidant pas dans la commune, visitant l'église à des périodes rapprochées ;

Considérant qu'il n'y a pas de nouvelle circulaire pour l'année 2025, il convient donc de conserver le montant maximum annuel fixé en 2024 ;

Les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix :

- de verser l'indemnité de gardiennage des églises du Mauléonnais comme suit :
 - Eglise de la Trinité à Mauléon : 503,42 € ;
 - Eglise de St Jouin à Mauléon : 126,91 € ;
 - Eglise de St Aubin de Baubigné : 126,91 € ;
 - Eglise de La Chapelle Largeau : 126,91 € ;
 - Eglise de Le Temple : 126,91 € ;
 - Eglise de Rorthais : 126,91 € ;
 - Eglise de Moulins : 126,91 € ;
 - Eglise de Loublande : 126,91 € ;
- de donner tout pouvoir à Monsieur le Maire ou son représentant pour l'exécution des présentes.

Monsieur le Maire indique qu'il existe toujours une église identifiée comme « principale ». C'est à ce titre que l'indemnité versée pour La Trinité est plus conséquente.

2025/118 – Adoption du Projet Éducatif de Territoire (PEDT) du Pays Mauléonais pour la période 2025-2028

Rapporteur : Aurélie GREGOIRE, 3ème adjointe en charge de la communication, des affaires scolaires, enfance et jeunesse

Vu le Code de l'éducation, et notamment son article D. 521-12, qui définit le Projet Éducatif de Territoire (PEDT) comme un cadre permettant aux collectivités territoriales volontaires d'organiser, en partenariat avec l'ensemble des acteurs éducatifs, un parcours éducatif cohérent avant, pendant et après l'école ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le PEDT du Pays Mauléonais adopté pour la période 2022-2025 par délibération n°2022/98 du conseil municipal en date du 14 novembre 2022 ;

Considérant que le Projet Éducatif de Territoire constitue un outil essentiel de la politique éducative locale visant à coordonner les actions menées par la commune, les établissements scolaires, les associations, le Centre Socioculturel, les services de l'État et l'ensemble des partenaires de l'enfance et de la jeunesse ;

Considérant que le PEDT organise la continuité et la complémentarité entre tous les temps de l'enfant : scolaire, périscolaire et extrascolaire, dans le respect des compétences de chacun ;

Considérant que l'actuel PEDT est arrivé à échéance ;

Plusieurs groupes de travail ont permis d'identifier les besoins, d'actualiser les objectifs et de renforcer la cohérence des actions pédagogiques, éducatives et sociales. Ce bilan a confirmé la pertinence du PEDT comme outil stratégique d'organisation des temps de l'enfant, malgré les contraintes rencontrées ces dernières années (réorganisations, contraintes sanitaires, évolutions des besoins des familles).

Le PEDT remis à jour pour la période à venir place l'enfant au centre du dispositif éducatif territorial.

Il poursuit notamment les objectifs suivants :

- Garantir la continuité éducative entre les différents temps de l'enfant et de l'adolescent ;
- Renforcer la communication et la coordination entre les partenaires ;
- Maintenir et consolider la qualité des accueils périscolaires et extrascolaires ;
- Favoriser l'inclusion, l'accompagnement des familles et l'accès de tous aux activités proposées ;
- Développer une cohérence pédagogique au sein du territoire, en lien étroit avec les équipes éducatives et pédagogiques ;
- Adapter les actions aux besoins actuels des enfants et des familles (évolution des pratiques, rythmes de vie, nouveaux usages éducatifs).

Le PEDT est proposé pour l'ensemble des communes engagées dans la démarche intercommunale du Pays Mauléonais, à savoir :

- Mauléon ;
- La Petite-Boissière ;
- Saint-Amand-sur-Sèvre ;
- Saint-Pierre-des-Échaubrognes ;

Les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix :

- D'approuver le Projet Éducatif de Territoire (PEDT) du Pays Mauléonais pour la période 2025-2028, tel que présenté ci-après ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer le document, les conventions éventuelles et tout acte nécessaire à sa mise en œuvre ;
- De donner tout pouvoir à Monsieur le Maire pour l'exécution de la présente délibération.

<div data-bbox="217 1171 320 1234">  </div> <div data-bbox="341 1171 437 1234">  </div> <div data-bbox="464 1171 576 1234">  </div> <div data-bbox="603 1171 715 1234">  </div> <div data-bbox="742 1171 799 1256">  </div> <div data-bbox="287 1339 719 1413" data-label="Section-Header"> <h2>Projet Educatif de Territoire (PEDT) du Pays du Mauléonais</h2> </div> <div data-bbox="272 1480 735 1520" data-label="Text"> <p>Période : Septembre 2025 – Juin 2028</p> </div> <div data-bbox="456 1845 549 1904">  </div>	<div data-bbox="914 1200 1008 1218" data-label="Section-Header"> <h3>Table des matières</h3> </div> <div data-bbox="914 1216 989 1234" data-label="Section-Header"> <h4>PREAMBULE :3</h4> </div> <div data-bbox="914 1234 1235 1254" data-label="Section-Header"> <h4>I- PERIMETRE ET PUBLIC VISE PAR LE PEDT DU PAYS MAULEONAI :3</h4> </div> <div data-bbox="927 1254 1075 1272" data-label="Section-Header"> <h5>1.1. Territoire concerné :3</h5> </div> <div data-bbox="927 1272 1094 1292" data-label="Section-Header"> <h5>1.2. Les écoles partenaires :4</h5> </div> <div data-bbox="914 1292 1139 1312" data-label="Section-Header"> <h4>II- LES ETAPES DE L'ELABORATION DU PEDT :4</h4> </div> <div data-bbox="927 1312 1106 1332" data-label="Section-Header"> <h5>2.1. Bilan du précédent PEDT :4</h5> </div> <div data-bbox="927 1332 1217 1352" data-label="Section-Header"> <h5>2.2. Les principes posés dans le cadre du futur PEDT :4</h5> </div> <div data-bbox="927 1352 1212 1373" data-label="Section-Header"> <h5>2.2.1. Renforcer l'accompagnement des familles :5</h5> </div> <div data-bbox="927 1373 1423 1393" data-label="Section-Header"> <h5>2.2.2. Garantir l'accès de tous et de toutes à l'école, aux espaces périscolaires et extrascolaires et à la cantine :5</h5> </div> <div data-bbox="927 1393 1166 1413" data-label="Section-Header"> <h5>2.2.3. Renforcer la continuité éducative :5</h5> </div> <div data-bbox="927 1413 1201 1433" data-label="Section-Header"> <h5>2.3. Les étapes de l'élaboration du futur PEDT :5</h5> </div> <div data-bbox="914 1433 1203 1453" data-label="Section-Header"> <h4>III- RYTHMES SCOLAIRES - ORGANISATIONS HEBDOMADAIRES :7</h4> </div> <div data-bbox="914 1453 1171 1473" data-label="Section-Header"> <h4>IV- LE PROJET EDUCATIF TERRITORIAL 2025-2028 :8</h4> </div> <div data-bbox="927 1473 1085 1494" data-label="Section-Header"> <h5>4.1 Les principes socles :8</h5> </div> <div data-bbox="927 1494 1123 1514" data-label="Section-Header"> <h5>4.2 Des axes de travail renforcés :8</h5> </div> <div data-bbox="927 1514 1197 1534" data-label="Section-Header"> <h5>4.2.1 Renforcer l'accompagnement des familles :8</h5> </div> <div data-bbox="927 1534 1335 1554" data-label="Section-Header"> <h5>4.2.2 Renforcer la continuité éducative (cohérence entre les différents temps de l'enfant/adolescent) :10</h5> </div> <div data-bbox="927 1554 1423 1574" data-label="Section-Header"> <h5>4.2.3 Garantir l'accès de tous et toutes à l'école, aux espaces périscolaires et extrascolaires et à la cantine :10</h5> </div> <div data-bbox="914 1574 1075 1594" data-label="Section-Header"> <h4>V- GOUVERNANCE DU PEDT :11</h4> </div> <div data-bbox="927 1594 1149 1615" data-label="Section-Header"> <h5>5.1 Le comité de pilotage du PEDT :11</h5> </div> <div data-bbox="927 1615 1228 1635" data-label="Section-Header"> <h5>5.2 Les espaces de concertation au sein des écoles :11</h5> </div> <div data-bbox="927 1635 1228 1655" data-label="Section-Header"> <h5>5.3 La structuration de l'équipe d'animation du CSC :11</h5> </div> <div data-bbox="927 1655 1190 1675" data-label="Section-Header"> <h5>5.4 Des espaces communs de concertation :12</h5> </div> <div data-bbox="914 1675 1256 1695" data-label="Section-Header"> <h4>VI- MODALITES DE RENOUVELLEMENT ET DE MODIFICATION DU PEDT :12</h4> </div>
---	--

PREAMBULE :

Le Projet Educatif De Territoire (PEDT), mentionné à l'article D. 521-12 du code de l'éducation, formalise une démarche permettant aux collectivités territoriales volontaires de proposer à chaque enfant un parcours éducatif cohérent et de qualité avant, pendant et après l'école, organisant ainsi, dans le respect des compétences de chacun, la complémentarité des temps éducatifs.

Ce projet relève d'une démarche partenariale avec les services de l'Etat concernés et l'ensemble des acteurs éducatifs locaux. Cette démarche doit favoriser l'élaboration d'une offre nouvelle d'activités périscolaires, voire extrascolaires ou permettre une meilleure mise en cohérence de l'offre existante, dans l'intérêt de l'enfant.

L'objectif du projet éducatif de territoire est de mobiliser toutes les ressources d'un territoire afin de garantir la continuité éducative entre, d'une part les projets des écoles et, d'autre part, les activités proposées aux enfants en dehors du temps scolaire.

Il favorise les échanges entre les acteurs tout en respectant le domaine de compétences de chacun d'entre eux, et contribue à une politique de réussite éducative et de lutte contre les inégalités scolaires ou d'accès aux pratiques de loisirs éducatifs.

I. PÉRIMÈTRE ET PUBLIC VISE PAR LE PEDT DU PAYS MAULÉONNAIS :

1.1. Territoire concerné :

Le projet éducatif territorial est proposé pour quatre communes du canton de Mauléon :

- Mauléon,
- La Petite Bouslière,
- Saint-Amand-sur-Sevre,
- Saint-Pierre des Echaubrognes.

Ces quatre communes composant le SIVOM de Mauléon qui a initié une gestion commune de la compétence « Petite Enfance/Enfance » sur le territoire. Cette mission avait été confiée dès cette époque au Centre Socio-Culturel. En 2012, la compétence a été transférée à la Communauté de Communes Delta Sevre Argent. C'est naturellement à ce titre que les maires des quatre communes ont sollicité le Centre Socio-Culturel pour contribuer à la mise en place des nouveaux rythmes scolaires dans leurs écoles. Depuis le 1er janvier 2014, la compétence « Petite Enfance / Enfance » a été transférée à la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (Agglo 28).

Dans ce contexte, le Projet Educatif De Territoire (PEDT) s'inscrit dans le Projet Educatif Global de Territoire (PEGT) défini par l'Agglo 28.

Le Centre Socio-Culturel demeure l'unique interlocuteur des communes pour l'organisation des prestations « Petite Enfance / Enfance ».

Il gère donc l'accueil :

- périscolaire avant et après la classe sur chaque commune,
- des enfants le mercredi sur le site de l'école à Mauléon-ville et sur les sites de l'accueil périscolaire de Saint-Aubin de Baigné et de Loublande (communes associées de Mauléon),
- des enfants pendant les vacances scolaires.

1.2. Les écoles partenaires :

11 établissements scolaires sont concernés par le projet :

Commune	Etablissement scolaire
La Chapelle Largeau	Ecole Privée Notre Dame
Loublande	Ecole Privée Arc en Ciel
Mauléon-ville	Ecole Publique Maternelle Paul Marin
Mauléon-ville	Ecole Publique Élémentaire Paul Marin
Mauléon-ville	Ecole Privée Saint-Joseph
Moulin	Ecole Privée Notre Dame
Rothais	Ecole Privée Saint-Louis
Saint-Aubin de Baigné	Ecole Privée Sainte Luce
La Petite Bouslière	Ecole Privée Saint Sauveur
Saint-Amand-sur-Sevre	Ecole Privée Jeanne d'Arc
Saint-Pierre des Echaubrognes	Ecole Privée Notre Dame

II. LES ETAPES DE L'ELABORATION DU PEDT :

Elaboré pour la période 2022/2025, dans un contexte de collaboration forte entre les communes, les écoles du territoire et le Centre Socio-Culturel, ce dernier PEDT constitue l'outil repère de l'organisation éducative locale.

L'annonce de la suppression du fond de soutien aux activités périscolaires par l'Etat a été l'occasion de mobiliser les acteurs éducatifs locaux pour réfléchir à une nouvelle organisation des accueils périscolaires, en lien avec l'évolution envisagée du rythme scolaire (4 jours d'école au lieu de 4 jours et demi). Chaque partie prenante s'est mobilisée pour envisager ces évolutions et co-construire une nouvelle organisation pour la rentrée scolaire 2025.

Le bilan des actions menées dans le cadre du PEDT 2022/2025 a été réalisé de façon rapide entre les acteurs éducatifs lors d'un temps de travail en juillet 2025. Cette réunion a permis d'acter la nécessité de poursuivre le travail engagé en inscrivant le nouveau PEDT 2025/2028 dans la continuité du précédent.

2.1. Bilan du précédent PEDT :

L'ensemble des acteurs se sont retrouvés lors d'une réunion bilan en juillet 2025 pour valider le fait de poursuivre la dynamique engagée par l'actuel PEDT.

En effet, ce document permet de définir des priorités communes et de travailler de façon concertée à l'échelle du pays mauléonnais entre les équipes éducatives des établissements scolaires, celles des accueils périscolaires et de loisirs du Centre Socio-Culturel et les agents des communes et OGEC du territoire. Il permet également de se retrouver dans l'année pour faire un point sur les actions menées, s'inspirer des initiatives des uns et des autres, d'avoir une vue globale de ce qui se passe sur le territoire et d'échanger entre acteurs éducatifs.

Par ailleurs, ce document s'inscrit dans le PEGT piloté par l'Agglo28, en lien avec les enjeux de la future Convention Territoriale Globale 2029/2030.

2.2. Les principes posés dans le cadre du futur PEDT :

Le Projet Educatif De Territoire (PEDT) doit être renouvelé pour la période 2025/2028. Le comité de pilotage du PEDT a décidé de consolider le contenu de l'actuel PEDT, en s'inscrivant dans la continuité des axes de travail engagés ces dernières années.

C'est pourquoi, il met l'accent sur les 3 axes suivants :

2.2.1. Renforcer l'accompagnement des familles :

Les acteurs éducatifs sont en lien direct avec les parents d'élèves et les familles au sens large. Ils sont amenés à intervenir régulièrement pour les accompagner dans l'exercice de leur parentalité (écoute, réassurance, conseil, aide, orientation...). Ensemble et aux côtés des familles, les professionnels contribuent à l'éducation des enfants et les aident à grandir, s'autonomiser, prendre confiance... Ces acteurs éducatifs pourront agir davantage en complémentarité et envisager de se consolider ensemble (échange de pratiques, interventions extérieures, partage de ressources...).

2.2.2. Garantir l'accès de tous et de toutes à l'école, aux espaces périscolaires et extrascolaires et à la cantine :

L'école, les temps périscolaires et extrascolaires représentent des lieux de socialisation et de mixité importants. Les structures du territoire (écoles publiques et privées, CSC, collectivités) souhaitent renforcer l'inclusion de tous les enfants dans ces espaces collectifs éducatifs. En effet, de plus en plus d'enfants manifestent des besoins particuliers, montrent des troubles du comportement et/ou sont en situation de handicap. Il s'agit de réfléchir au développement d'actions pour faciliter l'accueil de ces enfants et assurer leur inclusion, de façon bienveillante et respectueuse.

2.2.3. Renforcer la continuité éducative (cohérence entre les différents temps de l'enfant/adolescent) :

Chaque jour et durant la semaine, l'enfant enchaîne différents temps périscolaires, scolaires (enseignement, repas, étude...), de loisirs. Ces temps sont gérés par de nombreux acteurs, qui poursuivent des objectifs variés et mettent en place des modalités d'intervention différentes. Il convient de les articuler entre eux pour permettre à l'enfant de s'y investir pleinement et aux équipes de se passer le relais de façon sereine. Par ailleurs, les moments de transition entre chacun de ces temps sont parfois difficiles à appréhender par les enfants mais également par les équipes éducatives.

2.3. Les étapes de l'élaboration du futur PEDT :

Dans le cadre de la suppression annoncée du Fond de Soutien de l'Etat pour septembre 2025, les communes et le CSC ont décidé d'engager un Diagnostic Local d'Accompagnement (DLA) pour réfléchir à l'évolution des organisations (rythmes scolaires, suppression des TAPS...).

Le calendrier méthodologique est repris ici :

Calendrier	Nature des activités	Instances concernées
Juin/Juliet 2024	Lancement de la mission DLA	CSC Comité de pilotage
Septembre 2024	Etat des lieux : visite de lieux d'accueils périscolaires, entretien avec des parties prenantes, réunion des groupes de travail « diagnostic financier », « diagnostic RH » et	CSC

« diagnostic activités » (opportunités/menaces)		
16 septembre 2024	Analyse du fonctionnement global et identification des opportunités et menaces	Comité technique (salariés et administratrices du CSC)
18 septembre 2024	Rappel de la méthode de travail et du calendrier, échange sur le fonctionnement actuel et validation des critères de choix pour la suite	Comité de pilotage
30 septembre 2024	Réunion PEDT : partage avec les chefs d'établissements et les parents d'élèves	Communes CSC Ecoles et APE/APEL
Octobre/novembre 2024	Entretiens avec les parties prenantes (fonctionnement, financements...), réunions des groupes de travail : préparation du comité de pilotage et benchmarking	Communes/CAFI/Agglo28 CSC Ecoles
5 novembre	Partage des diagnostics, analyse circonstanciée, identification et description des différents scénarios	Comité technique
2 décembre	Finalisation des scénarios à présenter au comité de pilotage	Comité technique
9 décembre 2025	Partage et choix du scénario à retenir	Comité de pilotage
18 janvier 2025	Affinement budgétaire sur les impacts du scénario « retour à 4 jours »	Comité technique
29 janvier	Validation du scénario « retour à 4 jours » et définition des prochaines étapes (feuille de route)	Comité de pilotage
11 février 2025	Information des écoles et associations de parents d'élèves	CSC, écoles, APEL, APE et communes
Mars/juin 2025	Information des parents d'élèves et présentation des nouvelles modalités d'organisation et de facturation dans tous les accueils périscolaires (2 réunions)	CSC, écoles et communes
8 juillet 2025	Bilan du PEDT 2022/2025 et identification des axes du prochain PEDT 2025/2028	CSC, écoles et communes

Renforcer la communication de manière transversale :

Chaque école organise une réunion de rentrée ouverte à tous les parents d'élèves ainsi que des rendez-vous individuels avec les familles durant l'année, en fonction des situations. De façon générale, les enseignants invitent les parents à les interpeller au plus vite, si quelque chose ne va pas. La communication est primordiale.

Chaque nouvelle famille est accueillie lors de son inscription. C'est l'occasion de transmettre un certain nombre d'informations dont le guide pratique enfance du CSC. Les numéros d'urgence sont régulièrement rappelés (Enfance en danger / 119...). Par ailleurs, les enseignants échangent quasi-quotidiennement avec les parents - de façon informelle - à la sortie des classes ou à d'autres moments de la journée. Les échanges par mail sont fréquents mais jugés pas toujours efficaces. Ils doivent être évités lorsqu'il s'agit de traiter de choses importantes.

Dans chaque commune ou localité, le CSC a désigné une personne référente (responsable d'accueil périscolaire), comme interlocuteur privilégié des familles pour toutes les questions relatives aux temps extrascolaires. Ce référent doit veiller à créer du lien entre les équipes pédagogiques et l'ensemble des services intervenant sur le temps de la journée de l'enfant (transport, périscolaire, cantine...).

Accompagner les familles en difficulté :

Les écoles s'adaptent aux budgets des familles lorsqu'elles organisent des sorties et demandent une participation financière aux parents. Les tarifs des accueils périscolaires et de loisirs du CSC sont construits en fonction du quotient familial.

L'Association des Parents d'Elèves (APE) et les Associations des Parents d'Elèves de l'Enseignement Libre (APEL) sont en appui pour apporter une aide financière, favoriser l'intégration des nouvelles familles... Leurs membres sont bien identifiés par les familles.

Le lien avec les familles en grandes difficultés financières et sociales est à renforcer. Les enseignants voient peu les parents concernés et ne savent pas comment entrer en relation avec eux. Un travail en coordination avec les services sociaux semble être à renforcer sur le territoire et particulièrement avec le Centre Communal d'Action Sociale de Mauléon.

Les parents peuvent être en difficulté du fait de la multiplicité des interlocuteurs : directeur/chef d'établissement, enseignant, équipes du CSC, agent de cantine, personne en charge de la surveillance de la cour ou de la gestion du car. La cantine représente un temps particulièrement important de la journée. La mise en place d'une commission cantine au sein de l'école publique a permis d'améliorer la communication avec les familles. Un tarif basé sur le quotient familial des familles a également été mis en place afin d'inviter les familles à utiliser le service même pour celles ayant des difficultés financières.

Les acteurs se sont accordés pour poursuivre voire amplifier les actions suivantes :

- **Développer le projet CLAS** (contrat local d'accompagnement à la scolarité) dans 3 ou 4 accueils périscolaires du territoire. Le CSC envisage d'organiser un CLAS le mercredi matin, à Mauléon, afin de mobiliser des enfants qui ne fréquentent pas l'accueil de loisirs et à qui il pourrait être intéressant de proposer un évènement à la nature et à la culture (accès gratuit). De leurs côtés, les enseignants attendent d'en savoir plus sur la reconduction ou non du dispositif PACTE, lequel peut permettre la mise en place d'un soutien scolaire dans les écoles.
- **Faciliter la participation des enfants aux activités de loisirs, culturelles...** proposées par le CSC les mercredis après-midi et pendant les vacances scolaires, sans que cela ne représente un coût financier trop important pour les familles. Les tarifs des accueils de loisirs 2022-2023 ont été pensés pour être accessibles à tous (20€ supplémentaires, tarifs réduits à la baisse). De plus, les familles pourront s'inscrire à la demi-journée ou à la journée. A noter, le CSC pourra faire évoluer ces nouvelles modalités, si nécessaire dans les prochaines années.

- **Développer les liens entre tous les acteurs du PDET** (école, périscolaire et cantine). Renforcer la transmission des informations entre les enseignants, les animateurs périscolaires, les ATSEM et les agents de la restauration scolaire. Cette action a été mise en place à Mauléon, entre les enseignantes des classes de maternelles et les animatrices de l'accueil périscolaire (temps de transmission rapide, échange d'informations concernant les enfants, le matin et le soir). C'est très positif et cela facilite grandement l'accueil des enfants. Il y a également des temps d'échange entre les agents de la cantine et les enseignants pour informer les uns et autres sur des difficultés auprès d'enfants. De la même façon des temps d'échange à la maternelle entre l'équipe éducative et les ATSEM a été mise en place à raison de 4 fois par an pour informer de projets et/ou éléments concernant des enfants. Toutes ces modalités pourraient être généralisées dans tous les lieux, en fonction des organisations en place.
- **S'assurer que tous les acteurs éducatifs soient informés des dispositifs existants et connaissent les personnes ressources** correspondantes pour orienter et aider les familles (mise à jour de la « fiche mémo »).

4.2.2 Renforcer la continuité éducative (cohérence entre les différents temps de l'enfant) :

Il s'agit de consolider la communication entre les différents acteurs qui entourent la vie de l'enfant. Tous ces temps de continuité éducative, vont permettre aux différents acteurs d'agir en complémentarité, en prenant le temps avec les enfants et en les rassurant (écoute, expression favorisée lors d'un repas/collation...).

Les acteurs éducatifs du territoire s'engagent à développer les actions suivantes :

- **Développer l'accompagnement des enfants dans le cadre de l'aide aux leçons** (suivi, soutien à la scolarité...). Le CSC développe l'aide aux leçons dans certains de ces accueils périscolaires. En 2024, l'association a renforcé l'accompagnement des bénévoles concernés (formation). Il s'agira dans les prochaines années de mettre en place un espace d'aide aux leçons dans chacun des 10 accueils périscolaires, avec l'appui de bénévoles ou non (temps « autogéré » par les enfants avec le soutien d'un animateur).
- **Partager des outils de communication en systématisant cette idée « d'outil repère »** pour tous les enfants, en particulier les élèves de maternelle et les enfants en situation de handicap : attacher un petit badge au cartable dans lequel les parents glisseront le carton indiquant « périscolaire » ou « maison » pour la sortie du soir. Dans les cas où les parents peuvent rentrer dans la classe, envisager un affichage, sur lequel les enfants - accompagnés du parent ou d'une animatrice périscolaire - pourront indiquer la présence à la périscolaire du soir...

Ce nouveau PDET doit également permettre de renforcer le lien avec les acteurs éducatifs qui interviennent auprès des adolescents et en particulier avec l'équipe du collège de Mauléon, de manière à assurer - à minima - une continuité dans l'accompagnement des élèves de 6^{ème} (cycle3).

4.2.3 Garantir l'accès de tous et toutes à l'école, aux espaces périscolaires, extrascolaires et à la cantine :

La loi du 11 février 2005 précise que « C'est à l'école et à la collectivité qu'il appartient de s'adapter et de prendre les mesures pour permettre l'accueil et la scolarisation des enfants en situation de handicap ». Le PDET vise à préciser la responsabilité des acteurs éducatifs pour préciser les modalités de cet accueil.

En 2023 et 2024, cette action a été en partie menée dans le cadre du programme de formation ou des temps de réflexion proposés par l'Agglo28, les communes ou les OGE (gestion des tensions entre enfants...). Par ailleurs, la mise en place d'un système de self ou d'une entrée entre enfants durant les trajets et pendant le temps du déjeuner (tuteurs) ont permis d'apaiser le climat dans les cantines concernées (St Aubin, St Pierre des Echaubrognes).

Automne 2025	Validation du PDET	Communes
Automne 2025	Mise en œuvre du PDET	Tous les acteurs éducatifs du territoire

III- RYTHMES SCOLAIRES - ORGANISATIONS HEBDOMADAIRES :

Depuis 2013, les écoles du territoire, hormis l'école Saint-Joseph de Mauléon, déclinaient leurs enseignements sur une semaine de 4,5 jours, ce qui correspondait à la configuration nationale en vigueur (la règle dérogatoire étant 4 jours d'école par semaine). Suite à l'arrêt du financement de l'Etat, les élus locaux se sont positionnés pour changer le rythme existant et revenir à 4 jours d'école.

Ecole	Accueil périscolaire (APS) L, M, J et V		Heures scolaires	Mercredi
	Matin	Soir		
Paul Martin maternelle Mauléon	7h-9h	16h30-19h	9h/16h30	7h-19h à Mauléon
Paul Martin élémentaire Mauléon	7h-9h	16h30-19h	9h/16h30	7h-19h à Mauléon
St Joseph Mauléon	7h-9h	16h30-19h	8h55/16h30	7h-19h à Mauléon
Le Temple	7h-9h	16h30-18h15	9h/16h35	7h-19h à Mauléon
Moulins	7h-8h45	16h30-18h30	8h45/16h30	7h-18h30 à Loublande
La Chapelle Langeau	7h-8h45	16h30-18h30	8h45/16h30	7h-18h30 à Loublande
St Aubin de Baubigny	7h-9h	16h30-18h30	9h/16h30	7h-18h30 à St Aubin
Rorthais	7h-9h	16h30-18h45	9h/16h30	7h-18h30 à St Aubin
Loublande	7h-8h45	16h30-18h30	8h45/16h30	7h-18h30 à Loublande
La Petite Boissière	7h-8h45	16h30-18h30	8h45/16h30	7h-19h à Mauléon
St Amand sur Sèvre	7h-8h45	16h30-19h	8h45/16h30	7h-19h à Mauléon
St Pierre des Echaubrognes	7h-9h	16h30-18h45	9h/16h30	7h-18h30 à St Aubin

IV- LE PROJET EDUCATIF TERRITORIAL 2025-2028 :

4.1 Les principes sociétaux :

Le projet éducatif positionne l'enfant au cœur du dispositif. Il s'agit de prendre en compte et respecter son rythme et d'agir pour assurer son bien-être, son épanouissement et consolider sa capacité à s'ouvrir aux autres et au monde (vivre ensemble).

L'enfant, son rythme, son bien-être :

L'enfant doit pouvoir disposer de temps pour lui, pour faire à son rythme. Il convient de mettre en place des moments où l'enfant peut ne rien faire et choisir ses activités (repos/temps calme, atelier ou amusement). Il est accompagné dans ses choix. La mise en place d'un cadre sécurisant pour toute activité proposée va contribuer au bien-être de l'enfant. Les animations proposées sont rythmées en tenant compte des rythmes de l'enfant et de sa disponibilité à bien vivre les différents moments de la journée.

Développer la confiance en soi, valoriser l'expression et la particularité de chacun :

Les temps d'animation proposés visent à développer l'épanouissement de l'enfant. Ils donnent l'occasion d'encourager et de valoriser chacun d'entre eux. Les activités menées permettent aux enfants de vivre des expériences. Elles mobilisent toutes les capacités de l'enfant, font appel à l'imaginaire, à l'expression et sollicitent des compétences même inconnues. Chaque enfant voit son individualité reconnue, respectée et affirmée. Ce faisant, les enfants développent leur confiance en eux.

Promouvoir un rapport à l'autre attentif et ouvert :

Les activités promeuvent le rapport à l'autre. Elles suscitent la rencontre et l'échange avec les enfants, d'autres cultures, les habitants du village. Les animateurs cultivent la bienveillance envers l'autre, l'attention et la reconnaissance de la différence comme une ouverture, une chance. L'enfant expérimente la tolérance. La connaissance de son environnement, la conscience de la nature participe de cette proposition d'ouverture qui nourrit le respect des autres et de son environnement.

Promouvoir la découverte, susciter la curiosité :

L'objectif est de permettre à tous les enfants d'avoir accès à la culture et aux loisirs. Pour susciter l'éveil, la curiosité, l'ouverture sur le monde, le CSC propose la découverte d'activités et de pratiques variées, innovantes parfois inconnues des enfants, qui ne sont pas courantes au sein de la famille. Dans ces démarches de découverte les acteurs et les richesses du territoire sont mobilisés. Des bénévoles sont impliqués dans certaines activités dans une perspective de partage de savoirs et savoir-faire. Qu'il s'agisse des accueils périscolaires, du mercredi ou des accueils de loisirs, des plus petits aux adolescents, les projets pédagogiques mettent en œuvre le lien entre les forces vives du territoire. Des sorties peuvent être organisées qui contribuent à l'approche complète du domaine exploré par les enfants.

Être acteur et agir ensemble :

L'enfant est amené à être acteur. Cette posture permet de comprendre ce qui l'entoure. Faire ensemble c'est coopérer. Créer ensemble un projet dont on voit la réalisation concrète aboutir, c'est partager des moments forts où on se reconnaît dans le collectif. La coopération est un principe transversal d'animation dans lequel chaque enfant trouve sa place.

4.2 Des axes de travail renforcés :

4.2.1 Renforcer l'accompagnement des familles :

Des actions sont déjà menées qu'il convient de poursuivre :

Renforcer la communication de manière transversale :

Chaque école organise une réunion de rentrée ouverte à tous les parents d'élèves ainsi que des rendez-vous individuels avec les familles durant l'année, en fonction des situations. De façon générale, les enseignants invitent les parents à les interpeller au plus vite, si quelque chose ne va pas. La communication est primordiale.

Chaque nouvelle famille est accueillie lors de son inscription. C'est l'occasion de transmettre un certain nombre d'informations dont le guide pratique enfance du CSC. Les numéros d'urgence sont régulièrement rappelés (Enfance en danger / 119...). Par ailleurs, les enseignants échangent quasi quotidiennement avec les parents - de façon informelle - à la sortie des classes ou à d'autres moments de la journée. Les échanges par mail sont fréquents mais jugés pas toujours efficaces. Ils doivent être évités lorsqu'il s'agit de traiter de choses importantes.

Dans chaque commune ou localité, le CSC a désigné une personne référente (responsable d'accueil périscolaire), comme interlocuteur privilégié des familles pour toutes les questions relatives aux temps extrascolaires. Ce référent doit veiller à créer du lien entre les équipes pédagogiques et l'ensemble des services intervenant sur le temps de la journée de l'enfant (transport, périscolaire, cantine...).

Accompagner les familles en difficulté :

Les écoles s'adaptent aux budgets des familles lorsqu'elles organisent des sorties et demandent une participation financière aux parents. Les tarifs des accueils périscolaires et de loisirs du CSC sont construits en fonction du quotient familial.

L'Association des Parents d'Elèves (APE) et les Associations des Parents d'Elèves de l'Enseignement Libre (APEL) sont en appui pour apporter une aide financière, favoriser l'intégration des nouvelles familles... Leurs membres sont bien identifiés par les familles.

Le lien avec les familles en grandes difficultés financières et sociales est à renforcer. Les enseignants voient peu les parents concernés et ne savent pas comment entrer en relation avec eux. Un travail en coordination avec les services sociaux semble être à renforcer sur le territoire et particulièrement avec le Centre Communal d'Action Sociale de Mauléon.

Les parents peuvent être en difficulté du fait de la multiplicité des interlocuteurs : directeur/chef d'établissement, enseignant, équipes du CSC, agent de cantine, personne en charge de la surveillance de la cour ou de la gestion du car. La cantine représente un temps particulièrement important de la journée. La mise en place d'une commission cantine au sein de l'école publique a permis d'améliorer la communication avec les familles. Un tarif basé sur le quotient familial des familles a également été mis en place afin d'inciter les familles à utiliser le service même pour celles ayant des difficultés financières.

Les acteurs se sont accordés pour poursuivre voire amplifier les actions suivantes :

- **Développer le projet CLAS** (contrat local d'accompagnement à la scolarité) dans 3 ou 4 accueils périscolaires du territoire. Le CSC envisage d'organiser un CLAS le mercredi matin, à Mauléon, afin de mobiliser des enfants qui ne fréquentent pas l'accueil de loisirs et à qui il pourrait être intéressant de proposer un évènement à la nature et à la culture (école gérée).
- **Faciliter la participation des enfants aux activités de loisirs, culturelles...** proposées par le CSC les mercredis après-midi et pendant les vacances scolaires, sans que cela ne représente un coût financier trop important pour les familles. Les tarifs des accueils de loisirs 2022/2023 ont été pensés pour être accessibles à tous (2 OF supplémentaires, tarifs réduits à la baisse). De plus, les familles pourront s'inscrire à la demi-journée ou à la journée. À noter, le CSC pourra faire évoluer ces nouvelles modalités, si nécessaire dans les prochaines années.

- **Développer les liens entre tous les acteurs du PEDT** (école, périscolaire et cantine). Renforcer la transmission des informations entre les enseignants, les animateurs périscolaires, les ATESEM et les agents de la restauration scolaire. Cette action a été mise en place à Mauléon, entre les enseignants des classes de maternelles et les animatrices de l'accueil périscolaire (temps de transmission rapide, échange d'informations concernant les enfants, le matin et le soir). C'est très positif et cela facilite grandement l'accueil des enfants. Il y a également des temps d'échange entre les agents de la cantine et les enseignants pour informer les uns et autres sur des difficultés après l'école. De la même façon des temps d'échange à la maternelle entre l'équipe éducative et les ATESEM a été mis en place à raison de 4 fois par an pour informer des projets et/ou éléments concernant des enfants. Toutes ces modalités pourraient être généralisées dans tous les lieux, en fonction des organisations en place.

- **S'assurer que tous les acteurs éducatifs soient informés des dispositifs existants et connaissent les personnes ressources correspondantes pour orienter et aider les familles** (mise à jour de la « fiche mémo »).

4.2.2 Renforcer la continuité éducative (cohérence entre les différents temps de l'enfant) :

Il s'agit de consolider la communication entre les différents acteurs qui entourent la vie de l'enfant. Tous ces temps de continuité éducative, vont permettre aux différents acteurs d'agir en complémentarité, en prenant le temps avec les enfants et en les rassurant (écoute, expression favorisée lors d'un repas/collation...).

Les acteurs éducatifs du territoire s'engagent à développer les actions suivantes :

- **Développer l'accompagnement des enfants dans le cadre de l'aide aux leçons** (suivi, soutien à la scolarité...). Le CSC développe l'aide aux leçons dans certains de ses accueils périscolaires. En 2024, l'association a renforcé l'accompagnement des bénévoles concernés (formation). Il s'agit dans les prochaines années de mettre en place un espace d'aide aux leçons dans chacun des 10 accueils périscolaires, avec l'appui de bénévoles ou non (temps « autogéré » par les enfants avec le soutien d'un animateur).
- **Partager des outils de communication en systématisant cette idée « d'outil repère »** pour tous les enfants, en particulier les élèves de maternelle et les enfants en situation de handicap : attacher un petit badge au cartable dans lequel les parents glissent le carton indiquant « périscolaire » ou « maison » pour la sortie du soir. Dans les cas où les parents peuvent rentrer dans la classe, envisager un affichage, sur lequel les enfants - accompagnés du parent ou d'une animatrice périscolaire - pourront indiquer la présence à la périscolaire du soir...

Ce nouveau PEDT doit également permettre de renforcer le lien avec les acteurs éducatifs qui interviennent auprès des adolescents et en particulier avec l'équipe du collège de Mauléon, de manière à assurer - à minima - une continuité dans l'accompagnement des élèves de 6^{ème} (cycle3).

4.2.3 Garantir l'accès de tous et toutes à l'école, aux espaces périscolaires, extrascolaires et à la cantine :

La loi du 1^{er} février 2005 précise que « C'est à l'école et à la collectivité qu'il appartient de s'adapter et de prendre les mesures pour permettre l'accueil et la scolarisation des enfants en situation de handicap ». Le PEDT vise à préciser la corresponsabilité des acteurs éducatifs pour préciser les modalités de cet accueil.

En 2023 et 2024, cette action a été en partie menée dans le cadre du programme de formation ou des temps de réflexion proposés par l'Agglo2B, les communes ou les OGEC (gestion des tensions entre enfants...). Par ailleurs, la mise en place d'un système de self ou d'une entraine entre enfants durant les trajets et pendant le temps du déjeuner (tuteurs) ont permis d'apaiser le climat dans les cantines concernées (St Aubin, St Pierre des Echaubrognes).

Les équipes éducatives (enseignantes et périscolaires) de Mauléon souhaitent poursuivre et renforcer cette dynamique à la rentrée prochaine, afin d'aider les enfants à exprimer leurs émotions, à apprendre à se parler, à régler leurs conflits, à objectiver et mieux accepter certaines situations, et sans forcément avoir recours à l'adulte pour arbitrer.

Ce projet pourrait également être décliné dans d'autres établissements scolaires et accueils périscolaires : il s'agit de sensibiliser les équipes et les enfants à la pratique de la CNV (Communication Non Violente) et de proposer aux adultes de transmettre des messages clairs aux enfants, en s'appuyant sur des outils adaptés. Les agents communaux et les personnels OGEC pourraient être associés à cette action. Il importe de s'assurer d'une adhésion, d'une volonté commune des acteurs éducatifs de mieux gérer les situations de transition et les temps libres du repas et des récréations.

V- GOUVERNANCE DU PEDT :

5.1 Le comité de pilotage du PEDT :

Ce dernier est composé des Maires du territoire ou de leur(s) représentant(s), des directeurs d'écoles et chefs d'établissements, du CSC, du Président de l'Agglo2B ou de son représentant, des services de l'Etat et des organismes sociaux. Le comité se retrouve une fois par an. C'est un espace d'évaluation et de débat des orientations du PEDT.

5.2 Les espaces de concertation au sein des écoles :

Chaque école est structurée par des espaces qui permettent les échanges.

L'équipe de concertation animée par le directeur d'école ou le chef d'établissement réunit les enseignants et constitue la structure professionnelle de base permettant d'assurer la continuité éducative au sein de l'école.

Les associations de parents d'élèves (APE, APEL, OGEC) organisent également des temps d'échanges.

Le Conseil d'école ou conseil d'établissement est l'espace formel d'organisation, de présentation et de discussion autour des projets. Selon les sujets, cette réunion peut être ouverte au responsable d'accueil périscolaire.

Enfin, les directeurs d'école et chefs d'établissement se rencontrent régulièrement pour échanger sur leurs pratiques et travailler les continuités pédagogiques.

5.3 La structuration de l'équipe d'animation du CSC :

Composée de 38 animateurs et responsables, l'équipe du CSC est organisée à l'échelle de chacune des 4 communes du territoire, positionnée sur 10 lieux d'accueils différents et coordonnée à l'échelle intercommunale. Au niveau local, le responsable d'accueil périscolaire anime une réunion hebdomadaire avec son équipe. Il entretient aussi la relation avec les intervenants extérieurs et les bénévoles. Il est le principal interlocuteur de la commune.

À l'échelle intercommunale, les responsables d'accueil périscolaires se rencontrent chaque lundi après-midi. La coordinatrice Enfance anime la réunion qui permet d'assurer la cohérence pédagogique et le respect des échéances administratives. Elle est le lieu d'élaboration des projets communs, des formations, des organisations de la période. Cette réunion permet également de valider l'encadrement pour la semaine avec la directrice adjointe du CSC chargée des ressources humaines.

Les responsables d'accueils de loisirs des vacances et les animateurs de l'accueil du mercredi sont membres des équipes d'accueil périscolaire ce qui permet d'assurer la continuité éducative interne au CSC.

En amont de la scolarisation en école maternelle, le CSC gère également deux structures d'accueil du jeune enfant (Les Multi-Accueils à Mauléon et Saint-Pierre des Echaubrognes), un Lieu d'Accueil Enfant Parent (LAEP) ainsi que le Relais Petite Enfance.

Par ailleurs, le CSC anime l'accueil ados durant les vacances scolaires et vient en appui des associations de foyers de jeunes dans les communes du territoire.

Ainsi le projet éducatif du Pays Mauléonnais se décline dans la mise en œuvre d'espaces dédiés, de la petite enfance jusqu'à l'âge adulte. Cette cohérence de projet est pilotée par la direction du CSC dans le cadre de la réunion hebdomadaire des responsables de secteurs.

5.4 Des espaces communs de concertation :

La rencontre régulière du directeur d'école et du responsable de l'accueil périscolaire s'effectue en premier lieu lors d'échanges informels. Ces temps facilitent les transmissions entre acteurs et l'articulation des projets pédagogiques.

Le directeur d'école et le responsable de l'accueil périscolaire se rencontrent dans l'année pour échanger des informations, travailler sur des projets communs et réajuster l'organisation en place.

De plus, il existe des personnes ressources pouvant être mobilisées dans le cadre de situations particulières :

- **Les équipes de Suivi de Scolarisation (ESS)** : elles se structurent autour d'enfants en situation de handicap. L'enseignant référent mobilise les parents et les acteurs concernés pour constituer une équipe pluridisciplinaire en mesure d'évaluer les besoins de l'enfant et l'évolution de ses compétences. Le projet personnalisé de scolarisation de l'enfant (PPS) et les dispositions de compensation du handicap peuvent ainsi s'élaborer et s'évaluer. Lorsque la situation de l'enfant n'a pas encore fait l'objet d'un examen et d'un projet personnalisé c'est l'équipe éducative qui, avec les parents, élabore les premières démarches.
- **L'équipe éducative** : constituée à l'initiative du directeur d'école, elle s'appuie sur les parents, l'équipe enseignante, les enseignants spécialisés, les psychologues scolaires ou encore les animateurs périscolaires. Elle a pour but d'élaborer une démarche concertée autour de l'enfant. Elle peut être à l'initiative de Projets Personnalisés de Réussite Éducative (PPRE).

Ces démarches formalisées nécessitent en amont des échanges continus entre les professionnels et les parents.

Le PEDT préconise que ces temps d'échanges soient toujours ouverts aux différents acteurs intervenant dans le parcours de l'enfant. Notamment la Protection Maternelle et Infantile pour les enfants de moins de 6 ans et le pôle Ressources handicap 79 pour les enfants en situation de handicap.

Protection Maternelle et Infantile :
Alicia VAGNAR - Infirmière-Puéricultrice - Relais Médico-social de Mauléon - La Passerelle - 8 Grand'Rue - 79700 MAULEON - Tél. : 05 49 81 93 34 - Mail : alicia.vagnar@doux-sevres.fr

Le Pôle ressources Handicap (GPA79) :
Marie DUPARC - Coordinatrice et chargée de mission autodétermination - Pôle ressources handicap 79 - Tél. : 07 43 36 98 19 - Mail : poleresources79@gpa-asso.fr

VI- MODALITES DE RENOUVELLEMENT ET DE MODIFICATION DU PEDT :

Le Projet Éducatif Territorial est conclu pour une période de trois ans. Il pourra faire l'objet de modifications par avenant proposé par le comité de pilotage.

<p>Fait à Mauléon, le 2025</p> <p><u>Les communes</u></p> <p>M. Pierre-Yves MAROLLEAU, Maire de Mauléon</p> <p>M. Joël BARRAUT, Maire de la Petite Boissière</p> <p>Mme Sylvie BAZANTAY, Maire de Saint Amand Sur Sèvre</p> <p>M. Claude POUSIN, Maire de Saint Pierre des Echaubrognes</p> <p><u>Le Centre Socio-Culturel du Pays Mauléonnais</u></p> <p>Mme Marline POUSIN, Co-Présidente du Centre Socio-Culturel</p> <p><u>Les Chefs d'établissement</u></p> <p><u>Écoles de Mauléon :</u></p> <p>Ecole Maternelle Publique Paul Martin Ecole Élémentaire Publique Paul Martin</p> <p>Ecole Privée St Joseph - Mauléon</p> <p>Ecole Privée Notre Dame - Moulins Ecole Privée Saint-Louis - Rorthais</p> <p>Ecole Privée Saint Sauveur - Le Temple Ecole Privée Notre Dame - La Chapelle Largeau</p> <p>Ecole Privée Sainte-Luce - St Aubin de B. Ecole Privée Arc en Ciel - Loublande</p>	
	<p><u>Ecole de la Petite Boissière</u></p> <p>Ecole Privée Jeanne d'Arc</p> <p><u>Ecole de Saint Amand sur Sèvre</u></p> <p>Ecole Privée St Joseph</p> <p><u>Ecole de Saint Pierre des Echaubrognes</u></p> <p>Ecole Privée Notre Dame</p>

2025/119 – Subventions de fonctionnement au profit des organismes gestionnaires de la restauration scolaire auprès des écoles privées pour l'année 2025 – 2^{ème} acompte

Rapporteur : Aurélie GREGOIRE, 3^{ème} adjointe en charge de la communication, des affaires scolaires, enfance et jeunesse

Afin de soutenir le bon fonctionnement des services de restauration scolaire des établissements scolaires privés sous contrat d'association avec l'État, et en attendant la détermination définitive du montant de la subvention annuelle, un acompte de 70% du montant de la subvention versée en 2024 a été attribué aux établissements concernés pour l'exercice 2025 lors du conseil municipal en date du 30 juin dernier par délibération n°2025/075. Afin de compléter cet acompte initial et de garantir la continuité du service de restauration jusqu'à la fixation définitive des montants, il est proposé de verser un acompte complémentaire de 20%, portant ainsi le total des acomptes versés à 90% de la subvention 2024.

Les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix :

- D'accorder un acompte complémentaire de 20%, permettant d'atteindre un total de 90% du montant de la subvention versée en 2024, au titre de la subvention municipale 2025, aux OGEc des restaurants scolaires des écoles privées sous contrat d'association de la commune, comme suit :

Subvention 2025 - restauration scolaire						
Ecole privée	Organisme gestionnaire	Services	Pour rappel 2023	Versement 2024	Acompte 70% N-1	Acompte 90% N-1 (20%)
St Joseph (Mauléon-ville)	OGEc	Cantine	13 009,50 €	16 574,40 €	11 602,08 €	3 314,88 €
Ste Luce (St Aubin de baubigné)	OGEc	Cantine	7 547,00 €	9 612,20 €	6 728,54 €	1 922,44 €
Arc en Ciel (Loublande)	OGEc	Cantine	7 068,00 €	8 516,70 €	5 961,69 €	1 703,34 €
TOTAL			27 624,50 €	34 703,30 €	24 292,31 €	6 940,66 €

- De préciser que le montant définitif de la subvention sera fixé ultérieurement, en fonction des effectifs constatés et des éléments définitifs ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à l'exécution de la présente délibération.

2025/120 – Aliénation de chemins ruraux ou portions de chemins ruraux

Rapporteur : Damien SIMONNEAU, adjoint aux transports et à la mobilité

Vu les dispositions du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu la délibération de Conseil municipal n°2025/035 en date du 24 mars 2025 constatant la désaffectation de nombreux chemins ruraux et décidant le lancement de la procédure de cession prévue par l'article L 161-10 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu les conclusions favorables du Commissaire-enquêteur telles qu'elles ont été recueillies à l'issue de l'enquête publique réglementaire qui s'est tenue en Mairie du 2 au 17 juin 2025 ;

Vu l'absence de demande de création d'Associations syndicales pour l'entretien des chemins ruraux ou portions de chemins ruraux concernés ;

Vu la délibération de Conseil municipal n°2025/086 en date du 22 septembre 2025 décidant au regard de ce qui précède, d'une part, l'aliénation des chemins ruraux ou portions de tels chemins concernés, et d'autre part, d'inviter le Maire à mettre en demeure les propriétaires riverains d'acquérir les terrains d'emprise concernés attenants à leurs propriétés ;

Vu, d'une part, chacune des offres remises par les propriétaires ci-dessus, et d'autre part, l'absence d'offres concurrentes ;

Vu l'avis concordant du Service France Domaine en date du 20 octobre 2025 ;

Considérant que les ventes projetées, intervenues à l'issue de la procédure réglementaire, vont permettre d'alléger le patrimoine communal tout en n'obérant pas les besoins des secteurs agricoles et ruraux de la Commune ;

Aujourd'hui, au terme de la procédure, les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix d'autoriser Monsieur le Maire à signer en l'Office notarial de MAULEON, aux frais des acquéreurs, l'acte portant vente à Laure FORSANS et Frédéric GOY, au prix de 4,83 €, de la portion de chemin rural dit du Puy Albert, cadastrée 186A559, représentant 21 m², sur la commune associée de Moulins.

2025/121 – Adhésion à la convention de participation pour le risque
« SANTE » souscrite par le centre de gestion des Deux-Sèvres et fixation de la participation
employeur

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu le Code général de la Fonction Publique et notamment ses articles L827-1 à L827-12 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code des assurances, de la mutualité et de la sécurité sociale ;

Vu l'ordonnance n°2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique ;

Vu le décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection complémentaire de leurs agents ;

Vu le décret n°2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement ;

Vu la délibération du CDG79 n°2025-11 en date du 31 mars 2025 autorisant le lancement d'une procédure de consultation pour le risque Santé pour le compte des collectivités et établissements publics du département des Deux-Sèvres ;

Vu la délibération du CDG79 n° 2025-3 en date du 7 juillet 2025 portant choix de l'attributaire de la convention de participation pour le risque « Santé » ;

Vu la délibération n°2025-4 du Conseil d'administration du CDG79 en date du 7 juillet 2025 adoptant une tarification pour l'adhésion aux contrats collectifs ;

Vu la délibération n° 2024/163 du conseil municipal en date du 16 décembre 2024 donnant mandat au CDG 79 pour lancer la consultation, afin de trouver un opérateur (Mutuelle, assureur) pour conclure une convention de participation à adhésion facultative pour le risque santé ;

Vu la convention de participation signée entre le Centre de gestion des Deux-Sèvres et la Mutuelle Nationale Territoriale ;

Vu l'avis du Comité Social Territorial en date du 17 novembre 2025 ;

Considérant qu'à compter du 1^{er} janvier 2026, les employeurs publics territoriaux devront contribuer au financement des garanties d'assurance en matière de PSC santé, pour un montant minimum de 15 euros brut mensuels.

A l'issue de la procédure de consultation engagée le 1^{er} avril 2025, réalisée dans le cadre d'une démarche mutualisée avec les CDG 17 et 40, et portée par le CDG33, le conseil d'administration du CDG79, par délibération du 7 juillet 2025, a retenu l'offre Santé de la Mutuelle Nationale Territoriale (MNT). Le CDG 79 a validé

l'attribution de la convention de participation à l'organisme d'assurance MNT et la souscription d'un contrat collectif d'assurance à adhésion facultative, pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2026.

Ce contrat collectif comprend 4 niveaux de garanties proposés au choix des agents, avec une tarification adaptée par tranche d'âge et s'adresse aux agents actifs, fonctionnaires ou agents contractuels de droit public/privé, aux retraités ainsi qu'à leurs ayants droit.

Les collectivités territoriales et établissements publics peuvent désormais adhérer librement à la convention de participation SANTE proposée par le CDG79, sur délibération de leur assemblée délibérante, après consultation de leur comité social territorial. Il appartient à l'assemblée délibérante de fixer le montant de la participation financière accordée à chaque agent qui choisira d'adhérer au contrat collectif MNT, en application de la convention de participation signée avec le CDG79. La participation est versée sous forme d'un montant unitaire par agent. Tous les agents, quel que soit leur statut (contractuel, fonctionnaire) et quel que soit le nombre d'heures de leur emploi, perçoivent le même montant.

L'assemblée délibérante peut néanmoins décider de moduler le montant de la participation selon les revenus ou la situation familiale dans un but d'intérêt social.

Informés des garanties proposées, les agents sont libres d'adhérer au contrat collectif MNT proposé par la collectivité. La participation financière de l'employeur est attachée à la convention de participation à laquelle elle adhère. Ainsi, les agents qui n'y souscriront pas, ne pourront percevoir la participation employeur, y compris ceux qui disposent d'un contrat mutuelle santé labellisé.

Il est précisé que la signature de la convention de participation Santé engage la collectivité à signer la convention d'adhésion « *Protection sociale complémentaire - pilotage des conventions de participation* » avec le CDG79, et à verser une contribution au CDG79, une seule fois à l'adhésion. La tarification est établie au regard du nombre d'agents au 1^{er} janvier de l'année du contrat. La tarification est dégressive si la collectivité adhère aux conventions de participation pour les risques santé et prévoyance du CDG79.

Monsieur le Maire précise que la participation employeur sera revue à compter du 1^{er} juillet 2026.

Au vu des éléments ci-dessus exposés, les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix :

- D'adhérer à la convention de participation pour le risque « Santé » » conclue entre le Centre de gestion 79 et la Mutuelle Nationale Territoriale (MNT), à effet au 1^{er} janvier 2026 présentée ci-après ;
- De verser une participation financière aux fonctionnaires titulaires et stagiaires ainsi qu'aux agents contractuels de droit public et de droit privé de la collectivité en activité ayant souscrit au contrat MNT proposé dans le cadre de la convention de participation sur le risque « santé » du CDG79 ;
- De fixer le niveau de participation financière de la collectivité à hauteur de **15 € bruts**, par agent, par mois ;

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'adhésion à la convention de participation MNT pour le risque Santé, tout acte en découlant et tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- De prendre acte que l'adhésion à la convention de participation donne lieu à une contribution financière des collectivités et établissements publics au CDG79, versée à l'adhésion, pour le suivi et le pilotage de la convention de participation, et autorise Monsieur le Maire à signer la convention d'adhésion « Protection sociale complémentaire - pilotage des conventions de participation » avec le CDG79 ;
- D'inscrire au budget les crédits correspondants, et notamment les crédits nécessaires au versement de la participation financière aux agents.

2025/122 – Adhésion à la convention de participation pour le risque « prévoyance » souscrite par le CDG le centre de gestion des Deux-Sèvres et fixation de la participation employeur

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu le Code général de la Fonction Publique et notamment ses articles L827-1 à L827-12 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code des assurances, de la mutualité et de la sécurité sociale ;

Vu l'ordonnance n°2021-175 du 17 février 2021 relative à la protection sociale complémentaire dans la fonction publique ;

Vu le décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection complémentaire de leurs agents ;

Vu le décret n°2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement ;

Vu la délibération du CDG79 n°2025-10 en date du 31 mars 2025 autorisant le lancement d'une procédure de consultation pour le risque « prévoyance » pour le compte des collectivités et établissements publics du département des Deux-Sèvres, pour assurer le renouvellement de la convention de participation ;

Vu la délibération du CDG79 n° 2025-2 en date du 7 juillet 2025 portant choix de l'attributaire de la convention de participation pour le risque « Prévoyance » ;

Vu la délibération n°2025-4 du Conseil d'administration du CDG79 en date du 7 juillet 2025 adoptant une tarification pour l'adhésion aux contrats collectifs ;

Vu la délibération n°2024/163 du conseil municipal en date du 16 décembre 2024 donnant mandat au CDG 79 pour lancer la consultation, afin de trouver un opérateur (Mutuelle, assureur) pour conclure une nouvelle convention de participation à adhésion facultative pour le risque prévoyance ;

Vu la convention de participation signée entre le Centre de gestion des Deux-Sèvres et la Mutuelle Nationale Territoriale ;

Vu l'avis du Comité Social Territorial en date du 17 novembre 2025 ;

Considérant que depuis le 1er janvier 2025, les employeurs publics territoriaux doivent contribuer au financement des garanties d'assurance en matière de PSC prévoyance, pour un montant minimum de 7 euros brut mensuels ;

Considérant que depuis le 1^{er} janvier 2025, la commune participe aux dépenses de protection sociale complémentaire de ses agents à hauteur de 10€ mensuel brut/agent acté par la délibération n°2024/126 du conseil municipal en date du 04 novembre 2024 ;

A l'issue de la procédure de consultation engagée le 1^{er} avril 2025, le conseil d'administration du CDG79, par délibération du 7 juillet 2025, a retenu l'offre Prévoyance de la Mutuelle Nationale Territoriale (MNT) /RELYENS (pour la gestion déléguée). Le CDG 79 a validé l'attribution de la convention de participation à l'organisme d'assurance MNT et la souscription d'un contrat collectif d'assurance à adhésion facultative, pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2026.

La convention de participation prévoyance MNT/Relyens actuellement en cours (2020-2025) arrive à son terme le 31 décembre 2025. Par conséquent, il est proposé à l'ensemble des collectivités et établissements publics d'adhérer à la nouvelle convention de participation « prévoyance » à effet du 1^{er} janvier 2026. Les agents adhérents à la convention actuelle devront donc procéder également à une nouvelle adhésion individuelle pour conserver leurs garanties prévoyance au 1^{er} janvier 2026.

Conformément aux dispositions du décret n°2022-581 du 20 avril 2022, la convention de participation MNT-CDG79 intègre au 1^{er} janvier 2026 :

- les garanties obligatoires : incapacité de travail (maintien de salaire) et invalidité permanente
- les garanties optionnelles :
 - décès toutes causes / Perte totale et irréversible d'autonomie ;
 - perte de retraite ;
 - option Régime indemnitaire : versement IJ en congé de longue maladie, longue durée, de grave maladie à plein traitement pour compenser la perte de régime indemnitaire.

Peuvent adhérer au contrat les agents fonctionnaires ou agents contractuels de droit public et de droit privé recensés dans les effectifs de la collectivité, et ce sans questionnaire médical. Les taux de cotisation sont identiques pour tous les agents adhérents, quel que soit leur âge.

Les collectivités territoriales et établissements publics peuvent adhérer librement à la convention de participation PREVOYANCE proposée par le CDG79, sur délibération de leur assemblée délibérante, après consultation de leur comité social territorial. Il appartient à l'assemblée délibérante de fixer le montant de la participation financière accordée à chaque agent qui choisira d'adhérer au contrat collectif MNT, en application de la convention de participation signée avec le CDG79. La participation est versée sous forme d'un montant unitaire par agent. Tous les agents, quel que soit leur statut (contractuel, fonctionnaire) et quel que soit le nombre d'heures de leur emploi, perçoivent le même montant de participation.

L'assemblée délibérante peut néanmoins décider de moduler le montant de la participation selon les revenus ou la situation familiale dans un but d'intérêt social.

Informés des garanties et des taux proposés, les agents sont libres d'adhérer au contrat collectif MNT proposé par la collectivité. La mise en place d'une nouvelle convention de participation prévoyance permet aux agents actuellement adhérents, de revoir leurs garanties, à la hausse ou à la baisse, en ajoutant ou en supprimant des garanties optionnelles.

La participation financière de l'employeur est attachée à la convention de participation à laquelle elle adhère. Ainsi, les agents qui n'y souscriront pas, ne pourront percevoir la participation employeur, y compris ceux qui disposent d'un contrat prévoyance labellisé.

Il est précisé que la signature de la convention de participation Prévoyance engage la collectivité à signer la convention d'adhésion « *Protection sociale complémentaire - pilotage des conventions de participation* » avec le CDG79, et à verser une contribution au CDG79, une seule fois à l'adhésion. La tarification est établie au regard du nombre d'agents CNRACL et IRCANTEC en position d'activité ou en congé parental au 1er janvier de l'année du contrat. La tarification est dégressive si la collectivité adhère aux conventions de participation pour les risques santé et prévoyance du CDG79.

Monsieur le Maire précise que la participation employeur sera revue à compter du 1^{er} juillet 2026.

Au vu des éléments ci-dessus exposés, les membres du conseil municipal décident à l'unanimité des voix :

- D'adhérer à la convention de participation pour le risque « Prévoyance » conclue entre le Centre de gestion 79 et la Mutuelle Nationale Territoriale (MNT) /RELYENS, à effet au 1^{er} janvier 2026 présentée ci-après ;
- De verser une participation financière aux fonctionnaires titulaires et stagiaires ainsi qu'aux agents contractuels de droit public et de droit privé de la collectivité en activité ayant souscrit au contrat Prévoyance MNT proposé dans le cadre de la convention de participation sur le risque « Prévoyance » du CDG79 ;
- De fixer le niveau de participation financière de la collectivité à hauteur de **20 € bruts**, par agent, par mois ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'adhésion à la convention de participation MNT pour le risque Prévoyance, tout acte en découlant et tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- De prendre acte que l'adhésion à la convention de participation donne lieu à une contribution financière des collectivités et établissements publics au CDG79, versée à l'adhésion, pour le suivi et le pilotage de la convention de participation, et autorise Monsieur le Maire à signer la convention « *Protection sociale complémentaire - pilotage des conventions de participation* » avec le CDG79 ;
- D'inscrire au budget les crédits correspondants, et notamment les crédits nécessaires au versement de la participation financière aux agents.

Monsieur le Maire précise que la moyenne d'âge des agents du département est de 49 ans et qu'il est généralement constaté que l'avancée en âge s'accompagne plus fréquemment de problèmes de santé.

**CONVENTION D'ADHESION
PROTECTION SOCIALE COMPLEMENTAIRE
PILOTAGE DES CONVENTIONS DE PARTICIPATION
EN PREVOYANCE ET/OU EN SANTE**

I. Les parties à la convention

- Le Centre de gestion de la Fonction Publique Territoriale des Deux-Sèvres, représenté par Alain LECOINTE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil d'administration en date du 7 juillet 2025, et agissant en application de l'article L. 827-7 du code général de la Fonction publique (CGFP) obligant les Centres de gestion de conclure pour le compte des collectivités territoriales et de leurs établissements publics et afin de couvrir pour leurs agents, au titre de la protection sociale complémentaire, les risques mentionnés à l'article L. 827-1, des conventions de participation avec les organismes mentionnés à l'article L. 827-5 dans les conditions prévues à l'article L. 827-4 ;

Inscrit au RNE, sous le numéro SIRET 287 900 344 00014

Ci-après dénommé « le CDG79 »

Et

- L'employeur territorial suivant :

Inscrit au RNE, sous le numéro SIRET

Ci-après dénommé « l'employeur »

CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DES DEUX SEVRES
9 rue Chaigneau 79400 St-Maixent-l'École / 05 49 06 06 50
SIRET n° 287 900 344 00014 - APE 8411Z

II. Préambule

Le CDG79 a pour mission générale de passer une convention de participation pour la couverture en protection sociale sur les risques Prévoyance et Santé.

Cette démarche associe les employeurs territoriaux du département des Deux-Sèvres qui souhaitent permettre l'accès aux couvertures en prévoyance et/ou en santé, ainsi qu'aux services annexes proposés, à leurs agents.

Vu le code général de la fonction publique ;

Vu le décret n°2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement ;

Vu le décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents ;

Vu la délibération n°2025-2 du Conseil d'administration du CDG79 en date du 7 juillet 2025 attribuant la convention de participation en prévoyance à effet au 1^{er} janvier 2026 au groupement MNT - RELYENS ;

Vu la délibération n°2025-3 du Conseil d'administration du CDG79 en date du 7 juillet 2025 attribuant la convention de participation en santé à effet au 1^{er} janvier 2026 au groupement MNT - RELYENS ;

Vu la délibération n°2025-4 du Conseil d'administration du CDG79 en date du 7 juillet 2025 adoptant une tarification pour l'adhésion aux contrats collectifs.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

III. Objet de la convention

Article 1 : Périmètre

Le CDG79 exerce, dans son ressort territorial départemental, les missions prédéfinies au bénéfice de chaque collectivité ou établissement signataire de la convention.

Par la présente convention d'adhésion, l'employeur adhère au service proposé par le CDG79 en lien avec les conventions de participation en prévoyance et/ou en santé mises en place par le CDG79 et à effet au 1^{er} janvier 2026, et auxquelles (ou à laquelle) l'employeur a adhéré(s).

L'adhésion à l'une et/ou à d'autres des conventions de participation permet l'adhésion des agents de l'employeur aux couvertures proposées dans le cadre et aux conditions contractuelles fixées après attribution, sans que celles-ci puissent être discutées par l'employeur ou ses agents.

L'agent est en relation contractuelle directe avec le porteur du risque, en l'occurrence MNT-RELYENS par l'intermédiaire des conventions de participation, contrats collectifs à adhésion facultative.

CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DES DEUX SEVRES
9 rue Chaigneau 79400 St-Maixent-l'École / 05 49 06 06 50
SIRET n° 287 900 344 00014 - APE 8411Z

Article 2 : Missions

Le CDG79 intervient au bénéfice de l'employeur et de ses agents sur les points suivants :

- mise en concurrence pour la mise en place de deux conventions de participation en prévoyance et en santé ;
- organisation et animation de réunions d'information, de webinaires ou permanences ;
- gestion, pilotage et suivi de l'exécution des conventions de participation ;
- accompagnement des employeurs lors des campagnes d'adhésion des agents ;
- assistance et conseil auprès des employeurs dans le cadre du respect des conditions contractuelles d'exécution ;
- étude des résultats et des conditions d'évolution tarifaires – négociations éventuelles ;
- appui spécifique pour le suivi de dossiers complexes ;
- mise en valeur des services annexes et facilitation de leur promotion ;
- veille en rapport avec les évolutions réglementaires relatives à la Protection Sociale Complémentaire ;
- mise en perspective d'une alternative en cas de résiliation de la convention de participation.

Article 3 : Participation de l'employeur à la protection sociale

Le recours à la convention de participation par l'employeur induit une participation obligatoire de l'employeur à la protection sociale complémentaire en prévoyance et en santé, dans le cadre exclusif de la convention de participation.

Le montant est défini par l'employeur dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

L'employeur assure le versement de cette participation mensuelle au bénéfice de l'agent.

IV. Conditions financières

Le service mis en œuvre par le CDG79 au bénéfice de l'employeur et de ses agents, donne lieu à une contribution financière à verser par l'employeur au CDG79 au titre exclusif de l'année d'adhésion au(x) convention(s) de participation, et définie selon la strato du nombre d'agents présents constatés au 1^{er} janvier de l'année considérée, comme suit :

Tranche d'effectif de la collectivité (agents CNRACL et IRCANTEC)	Montant si adhésion à 1 risque	Montant si adhésion aux 2 risques
De 1 à 10 agents	150 €	250 €
De 11 à 49 agents	300 €	400 €
De 50 à 99 agents	500 €	650 €
Plus de 100 agents	700 €	900 €

CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DES DEUX SEVRES
9 rue Chaigneau 79400 St-Maixent-l'École / 05 49 06 06 50
SIRET n° 287 900 344 00014 - APE 8411Z

Effectifs à recenser : agents CNRACL et IRCANTEC en position d'activité ou de congé parental au 1^{er} janvier de l'année concernée

Position d'activité : en service, en congés annuels, en congé de maladie ordinaire, de longue maladie et de longue durée, en congé pour accident de service, en maladie professionnelle, en congé de maternité, de paternité et d'adoption, en congé de présence parentale, en congé de solidarité familiale, en formation, en congé pour validation des acquis de l'expérience, en congé pour bilan de compétences.

Si l'employeur fait le choix d'adhérer aux deux conventions en prévoyance et en santé, le montant de la contribution est dégressif.

L'employeur signataire déclare signer la présente convention pour la ou les conventions de participation suivantes (cocher la ou les cases concernées) :

☐ Prévoyance

☐ Santé

Ces conditions financières peuvent être révisables par délibération du conseil d'administration du CDG79. Les nouveaux tarifs applicables sont alors notifiés par le CDG79 au moins trois mois avant la date de leur entrée en vigueur. L'employeur peut alors résilier les conventions par voie de notification intervenant préalablement à la date d'entrée en vigueur des nouveaux tarifs. A défaut de résiliation, les nouveaux tarifs sont applicables, sans que la signature d'un avenant soit nécessaire.

Le recouvrement des sommes dues est réalisé par le CDG79 par voie d'un titre de recettes notifié par le biais du portail Chorus Pro, dans le courant du deuxième trimestre de l'année concernée.

V. Conditions administratives

Article 4 : Durée de la convention – Reconduction

La présente convention prend effet à l'adhésion aux conventions de participation en prévoyance et en santé, conclues jusqu'au 31 décembre 2031. En cas de prorogation de la convention de participation pour des motifs d'intérêt général pour une durée ne pouvant excéder 1 an, la présente convention d'adhésion sera prorogée d'autant, sauf résiliation à l'initiative de l'employeur.

La présente convention prend cependant fin automatiquement en cas de résiliation de la convention de participation par le CDG79 ou par l'employeur, dans le respect des conditions de résiliation contenues dans la convention de participation, à la date de prise d'effet de cette résiliation.

L'employeur ne pourra en aucune manière se prévaloir d'un préjudice au titre d'une telle résiliation.

En outre, en cas de résiliation par l'employeur de son adhésion à la convention de participation dans le respect des conditions contractuelles, la présente convention prend fin automatiquement.

CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DES DEUX SEVRES
9 rue Chaigneau 79400 St-Maixent-l'École / 05 49 06 06 50
SIRET n° 287 900 344 00014 - APE 8411Z

Article 5 : Dénonciation

La convention peut être résiliée en cas de non-respect par l'une des parties de ses engagements à tout moment sans préavis. Toutefois, cette résiliation sera précédée par une mise en demeure de la partie déficiente par lettre recommandée avec avis de réception, sollicitant le respect des engagements et restée sans suite. Cette résiliation ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de poursuites judiciaires au titre des dispositions conventionnelles non respectées et ayant produit un préjudice.

Article 6 : Responsabilité - Assurances

Le CDG79 vérifie la qualité des informations fournies par et sous la responsabilité de l'employeur. La responsabilité du CDG79 ne pourra pas être recherchée dans le cas où les informations fournies par l'employeur feraient défaut ou seraient insuffisantes aux fins de réalisation de la mission.

Le CDG79 est assuré en responsabilité civile pour l'ensemble de ses missions.

Article 7 : Protection des données à caractère personnel

Le Centre de Gestion a désigné un Délégué à la Protection des Données déclaré à la CNIL. Il a engagé la procédure de mise en conformité avec le Règlement Général sur la Protection des Données à caractère personnel (RGPD 2016/679).

Le Centre de Gestion s'engage à respecter la réglementation en vigueur applicable au traitement de données à caractère personnel à prendre toutes les mesures techniques et organisationnelles afin de garantir la sécurité des données qu'il serait amené à traiter, dans le cadre de cette convention.

Articles 8 : Litiges

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

En cas de litige survenant entre les parties et n'ayant trouvé de résolution par les voies amiables, le Tribunal Administratif de Poitiers est compétent.

Le recours peut être formé :

- Par courrier postal à l'adresse suivante :
Tribunal Administratif de Poitiers
Hôtel Gilbert
15, rue de Blossac - CS 80541
86020 POITIERS Cedex

CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DES DEUX SEVRES
9 rue Orageaux 79400 St Maixent l'Ecole / 05 49 06 01 50
SIRET n° 207 900 344 00014 - APE 8421Z

- Via l'application informatique télécours accessible par le lien suivant :
<https://www.telrecours.fr>

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux.

À Saint-Maixent-l'École, le Le Président du CDG79, Alain LECOINTE	À le L'autorité territoriale de la collectivité / l'établissement public Prénom / Nom
--	---

CENTRE DE GESTION DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE DES DEUX SEVRES
9 rue Orageaux 79400 St Maixent l'Ecole / 05 49 06 01 50
SIRET n° 207 900 344 00014 - APE 8421Z

A l'issue de l'ordre du jour du Conseil Municipal, Monsieur le Maire rappelle les dates des deux prochains conseils municipaux :

- 26 janvier 2026
- 02 mars 2026

Il ajoute qu'un moment convivial sera organisé à l'issue de la dernière séance du conseil municipal du mandat.

Il poursuit en indiquant que les dates des vœux figurent dans le magazine municipal distribué cette semaine et les rappelle comme suit :

- Mauléon : 16 janvier, à 19 à la Passerelle
- Loublande et Rorthais : 18 janvier, 11h
- La Chapelle-Largeau : 18 janvier, 16h
- Saint-Aubin-de-Baubigné : 23 janvier, 19h
- Moulins : 23 janvier, 19h30
- Le Temple : 30 janvier, 19h

Monsieur Prisset informe que la remise des clés du restaurant l'Abadia aura lieu le vendredi 19 décembre 2025. Il tient également à souligner la qualité du travail réalisé par les artisans, l'architecte ainsi que la maîtrise d'œuvre, les élus et il souhaite tout particulièrement saluer le pilotage assuré en interne par Mme Picazo, Directrice des services techniques.

Monsieur le Maire précise qu'à ce jour, l'accueil de la mairie ainsi que lui-même sont fortement sollicités par des administrés qui peinent à trouver des créneaux auprès des nouveaux médecins traitants.

À ce sujet, il souhaite apporter plusieurs précisions. Il rappelle tout d'abord que le Dr Souchaud disposait d'une patientèle très importante et que les deux médecins récemment installés dans la maison de santé ne peuvent, à elles seules, absorber l'ensemble de cette patientèle : cela est matériellement impossible.

La commune accueille une jeune médecin, Mme Escoffier, qui accepte les nouveaux patients, ainsi qu'une seconde médecin, Mme Meneau, qui exerçait auparavant à Maulévrier. Cette dernière reprend également quelques nouveaux patients et présente un atout majeur, puisqu'elle est formatrice auprès de la faculté d'Angers. À ce titre, elle pourrait contribuer à l'arrivée d'un nouveau médecin à l'horizon fin 2026.

Monsieur le Maire rappelle enfin que sans la création de cette maison de santé, la commune se retrouverait aujourd'hui sans aucun médecin. Il déplore par ailleurs que les médecins fassent l'objet d'agressions verbales, certains leur reprochant de venir uniquement pour des raisons financières, ce qu'il réfute fermement. Seulement une seule peut y prétendre vu que c'est une première installation.

Il poursuit en indiquant qu'il n'appartient pas non plus au maire, ni aux maires en général, de trouver des rendez-vous médicaux pour les administrés, ni d'intervenir auprès des médecins pour leur demander de prendre en charge telle ou telle personne. Il rappelle que les maisons de santé comptent généralement au minimum quatre médecins, et que cette situation ne s'est pas construite en quelques mois. Il cite en exemple la commune de Cerizay, qui ne disposait d'aucun médecin il y a encore quelques années et qui en compte aujourd'hui quatre. Il informe également l'assemblée qu'à la suite d'une méconnaissance du territoire de Mauléon, les médecins refusaient jusqu'alors de prendre en charge les patients de La Chapelle-Largeau. Il a pris l'initiative de demander que cette situation soit rectifiée.

Il rappelle également qu'un centre de santé est situé à Faye-L'Abesse, destiné aux personnes n'ayant pas de médecin référent. Le numéro de téléphone de ce centre est communiqué à titre d'information dans le magazine municipal et permet de prendre rendez-vous avec un généraliste.

Il souligne qu'il faudra faire preuve de patience avant que chaque Mauléonais puisse avoir un médecin référent sur Mauléon et précise que lui-même n'a pas de médecin sur la commune.

Il souligne que nous avons la chance de disposer de deux médecins, ce qui favorisera l'arrivée d'autres praticiens. Il poursuit en informant l'assemblée qu'une jeune médecin du Bressuirais va bientôt arrêter son activité, ne supportant plus la pression exercée par les patients et d'autres personnes à son égard. Dans la mesure du possible, il est donc essentiel de faire preuve de respect envers eux.

Il termine en informant l'assemblée qu'en tant que Président de l'AGGLO2B, la question de la recherche de médecins est un sujet récurrent. Il est conscient que de nombreuses communes de l'AGGLO2B, telles que Courlay, Chiché, La Chapelle-Saint-Laurent, et Faye-L'Abesse, ne disposent plus de médecins. D'autres communes, comme La Forêt-sur-Sèvre, Argentonnavy n'ont qu'un seul médecin, mais tous en fin de carrière.

Monsieur ZARSKI souhaite savoir pourquoi l'on évoque principalement le Dr Souchaud, et quel est le statut du Dr Foussat ?

Monsieur le Maire précise que le Dr Foussat consulte encore mais qu'il a rencontré quelques soucis avec l'Ordre des Médecins entraînant une suspension d'actes de janvier à juin prochains.

Madame Liousri-Drochon souhaite préciser que, lorsqu'il s'agissait de pathologies importantes comme la sienne, on lui a conseillé de prendre contact avec la CPAM, qui elle-même contactait la CPTS. Celle-ci indiquait alors qu'un caractère prioritaire pouvait être accordé pour obtenir un rendez-vous avec les médecins récemment installés. Or, à ce jour, aucun rendez-vous n'a été fixé la concernant. Elle poursuit en soulignant que la situation est assez déconcertante car certains patients sans pathologie lourde ont obtenu un rendez-vous, alors que d'autres, présentant des pathologies importantes, n'en ont pas encore bénéficiés. Elle ajoute qu'aujourd'hui, les autres médecins du territoire ne prennent plus de nouveaux patients.

Monsieur le Maire ajoute que la profession de médecin a beaucoup évolué. Il souligne que des médecins comme le Dr Souchaud, qui consultait de 9h jusqu'à minuit, n'existe plus aujourd'hui. Pour remplacer un médecin comme le Dr Souchaud, il faudrait l'équivalent de deux médecins et demi.

Madame Liousri-Drochon indique que, selon les rumeurs et les informations figurant sur Doctolib, le Dr Meneau ne prendrait pas de nouveaux patients.

Monsieur le Maire lui répond que les rumeurs ne sont pas à prendre en compte et affirme que le Dr Meneau a bien accepté de nouveaux patients. Il précise que la commune et la communauté d'agglomération ont pu faciliter leur venue grâce à la maison de santé, mais que s'agissant de professions libérales, les collectivités ne peuvent s'immiscer dans le choix de leur patientèle.

Il conclut en précisant qu'il n'a lui-même pas cherché à obtenir un rendez-vous avec ces médecins, afin d'éviter toute impression de passe-droit.

Monsieur le Maire conclut en souhaitant d'excellentes fêtes de fin d'année à tous les membres du conseil municipal ainsi qu'à leurs proches.

L'ordre du jour étant épuisé,

La séance est levée à 20h00

Le Maire,
Pierre-Yves MAROLLEAU

Le Secrétaire,
Alain BRILLANCEAU

