

**Conseil Communautaire**  
**Séance du 20 Octobre 2022**

**Délibération N° 2022 10 084 : CULTURE – Bail emphytéotique au profit de l'Association « Les Moulins de Paillard » et convention pluriannuelle d'objectifs et de financement**

L'an deux mille vingt-deux, le 20 Octobre à 18 heures trente

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé s'est réuni à la Salle des Récollets - Montval-sur-Loir, sous la Présidence de M. Hervé RONCIERE ; les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmis par la voie du courriel aux conseillers communautaires le 13/10/2022. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés au siège de la Communauté de Communes Loir-Lucé-Bercé le même jour et au siège de chacune des Communes membres et publiés dans la presse.

En exercice	39	Présents	34	Pouvoirs	3	Votants	37
-------------	----	----------	----	----------	---	---------	----

**Etaient présents :**

M. Hervé RONCIERE, **Président**

Mme Claude ALLAIRE ; M. Patrick BETTON (suppléant de M. Sylvain BIDIER) ; M. Diego BORDIER ; M. Bruno BOULAY ; Mme Michelle BOUSSARD ; M. Francis BOUSSION ; M. Pascal CHAPEAU (suppléant de Mme Catherine TRAPPLER) ; Mme Sylvie CHARTIER ; M. Alain CHEVALLIER ; M. Jean-Michel CHIQUET ; Mme Galiène COHU ; Mme Martine CRINIÈRE ; M. Pascal DUPUIS ; M. Michel DUTHEIL ; Mme Monique GAULTIER ; M. Alain GUILLOIS ; M. Vincent GRUAU ; M. Dominique LANGEVIN ; M. Guy LECLERC ; M. Jérôme LEONARD ; Mme Myriam MARTINEAU ; M. Alain MORANÇAIS ; M. François OLIVIER ; M. Dominique PETER ; Mme Fabienne PINÇON ; M. Patrick RENARD ; Mme Marie-France REYMOND ; M. Gérard RICHARD ; M. Joël TABAREAU ; M. Philippe TOURNADRE ; Mme Monique TROTIN ; Mme Agnès VERDIER ; M. Philippe WEHRLÉ.

**Absents/Excusés ayant donné procuration :**

Absents/excusés	Pouvoir à
Sabrina DUCHESNE	Hervé RONCIERE
Claire COULONNIER	Dominique LANGEVIN
Laure DUTERTRE	François OLIVIER
Sabrina RAPPART	Excusée
Pascal MARIE	Excusé

Secrétaire de séance : Bruno Boulay

Y assistaient :

- Myriam Mortreau – Directrice Générale des Services
- Ophélie Rondet – Directrice Générale Adjointe

Date d'affichage, de publication ou de notification de la délibération : 25/10/2022

Monsieur le Président rappelle que la Communauté de communes est propriétaire de l'ensemble immobilier « Les Moulins de Paillard » sur la Commune déléguée de Poncé-sur-Loir à Loir-en-Vallée (ensemble immobilier transféré à la CCLLB depuis la fusion des EPCI au 1<sup>er</sup> Janvier 2017, ex-propriété de la CC Val du Loir depuis 1999).

Considérant la nécessité pour l'association « Les Moulins de Paillard » de réaliser une programmation pluriannuelle susceptible de renforcer sa notoriété vis-à-vis de l'ensemble de la communauté culturelle nationale et internationale lui permettant, à ce titre, de tisser des partenariats garants de sa pérennité, mais aussi d'obtenir une reconnaissance et une labellisation du site ;

Considérant l'expiration du bail à usage civil qui liait cette association à la Communauté de communes jusqu'au 31/12/2022 prochain ;

Considérant qu'il convient de conclure à cet effet un nouveau bail pour la mise à disposition de l'ensemble immobilier « Les Moulins de Paillard » sis rue élie Savatier – Poncé-sur-le-Loir 72340 Loir-en-Vallée ; constitué des parcelles bâties A 1151, A 1187, et non bâties A 0290, A 0292, A 1151, A 1170, A 1178, A 1185, et A 1187

Considérant le travail du Comité de pilotage installé par délibération n° 2022 02 012 en date du 24 février 2022 ;

Vu le projet de convention pluriannuelle d'objectifs et de financements établi entre la Communauté de communes et l'Association des Moulins de Paillard 2023-2025;

Il est proposé la conclusion d'un bail emphytéotique portant location de cet immeuble à l'Association « Les Moulins de Paillard », qui souhaite y poursuivre ses activités de résidence de création artistique, centre d'exposition d'art contemporain.

En l'absence du retour de l'avis de France Domaine quant à la redevance à instaurer, il sera proposé une nouvelle délibération au Conseil communautaire sur ce point.

Le bail emphytéotique devra être régularisé avant le 31 décembre 2022.

Et sera assorti des conditions essentielles suivantes :

- Il prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Sa durée sera de 25 ans ;
- L'Association « Les Moulins de Paillard » prendra la propriété dans l'état où elle se trouvera à la date d'effet de la location ;
- L'Association « Les Moulins de Paillard » souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient grever la propriété louée ; en sa qualité d'emphytéote, l'Association bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L. 451-7 du code rural et de la pêche maritime ;
- L'Association veillera, en particulier, à laisser accessible en journée le Loir, le Préau ainsi que les sanitaires rattachés sans que cela ne porte atteinte au fonctionnement régulier de l'association. Toute activité organisée en collaboration avec les collectivités ou associations locales feront l'objet d'une convention *ad hoc* permettant notamment le défraiement des charges induites par cette mise à disposition ;
- Les travaux menés devront se faire dans le respect du patrimoine existant ;
- Toute démolition devra recueillir l'accord préalable du propriétaire ;
- À l'expiration du bail, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et équipements réalisés par l'Association deviendront, sans indemnités, propriété de la Communauté de communes ;

- L'Association devra assumer la charge de tous les travaux d'entretien et de grosses réparations, y compris ceux que l'article 606 du Code civil met d'ordinaire à la charge du propriétaire ;
- À l'expiration du bail, le bien immobilier devra être rendu à la Communauté de communes en état semblable d'entretien et de réparations de toute nature ;
- Dans l'hypothèse où la Communauté de communes serait amenée à aliéner sa propriété, un droit de préférence sera donné à l'Association ;
- L'Association devra, en outre, acquitter pendant la durée du bail, les impôts et taxes de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;
- Tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui seront passés par devant notaire, seront à la charge de la Communauté de communes Loir-Lucé-Bercé ;
- La Communauté de communes fera appel à un huissier pour établir le procès-verbal de remise du site dans le cadre d'un état des lieux contradictoire avec le preneur.

Parallèlement à la signature de ce bail emphytéotique, il est proposé la mise en place d'une convention pluriannuelle d'objectifs et de financement fixant les modalités des relations entre les deux parties et précisant les objectifs et engagement de chacun.

Cette convention précise notamment :

- L'engagement de la Communauté de communes à réaliser un diagnostic complet du bâtiment permettant d'estimer les capacités de celui-ci à supporter le développement des activités de l'Association ;
- L'engagement de la Communauté de communes à mettre en œuvre les actions permettant de lever les prescriptions obligatoires émises par la commission de sécurité du 14 septembre 2022 ;
- L'engagement de la Communauté de communes à soutenir à hauteur de 40 000 € par an, valeur plancher, le fonctionnement de l'association via une subvention dont le montant sera fixé annuellement lors de la préparation budgétaire ;
- L'engagement de l'Association à répondre au cahier des charges permettant l'obtention du label Centre culturel de rencontre ;
- L'engagement de l'Association à informer la Communauté de communes de l'ensemble des partenariats mis en place avec les acteurs locaux et à conventionner avec ces derniers ;
- L'engagement de l'Association à mettre à disposition de la Communauté de communes pour l'organisation de manifestations diverses au moins 2 fois par an ;
- L'engagement de l'Association à accueillir annuellement les représentations de l'Ecole de musique intercommunale.
- La mise en place d'un comité de pilotage partagé entre l'association et la communauté de communes pour suivre et évaluer l'avancement du projet.

A la demande du Président, un débat s'engage :

M. le Président remercie les membres de ce comité de pilotage pour le travail fourni.

Mme CHARTIER demande quelles sont les prescriptions énoncées par la commission de sécurité. Mme COHU lui répond qu'il s'agit des prescriptions habituelles liées aux vérifications périodiques (électricité, gaz ...). M. OLIVIER souligne que la commission de sécurité du 14 septembre 2022 a donné un avis favorable levant ainsi l'avis défavorable qui avait été émis précédemment.

M. Le Président souhaite une collaboration avec l'Association notamment d'un point de vue culturel ; Le comité de pilotage pourrait conserver ce lien.

M. DUTHEIL souligne que dans le bail, il est mentionné que ce sera l'association qui assurera les charges égales à celles d'un propriétaire. Est-ce vraiment possible ? Il lui est confirmé que c'est justement l'intérêt du bail emphytéotique de doter le locataire (l'emphytéote) de tous les droits y compris ceux du propriétaire. Seule la démolition nécessite une autorisation préalable.

Mme COHU souligne que le comité s'est inspiré de ce que le Département a pu mettre en place notamment pour le Prieuré de Vivoin. Ce dispositif est un véritable outil qui a permis de redonner une dynamique sur ce genre de site.

M. GRUAU indique que le bail répond aux objectifs recherchés par la CCLLB : ne pas assurer la charge des travaux de restauration, permettre à l'association d'avoir une visibilité sur son devenir et notamment l'obtention du label. C'est une belle promotion pour l'association qui apporte une grande valeur ajoutée à notre territoire ; Permettre aussi aux locaux de s'investir dans le projet, être acteur de la médiation culturelle ; La CCLLB reprend un rôle culturel sur ce projet mais se désengage de son rôle de propriétaire face à ce patrimoine.

M. PETER salue le travail du comité et adhère à la démarche mais regrette que la phase transitoire (diagnostic, réponse aux prescriptions) ne soit pas davantage précisée. Il peut être craint que la subvention plancher évolue considérablement au vu de la situation du bâtiment.

M. le Président souligne le lien de coopération et de confiance entre l'association et la CCLLB ; c'est le fruit du travail de 12 années avec les partenaires institutionnels et les acteurs culturels. Ce lieu est et doit rester un lieu de rencontres et d'échanges, il doit s'inscrire dans la médiation et la proximité ; l'objectif de labellisation s'il est atteint serait une très belle récompense. Ce projet permettra d'apporter une réponse favorable à cette préoccupation commune ; l'association pourra lever des fonds dans le cadre d'appels à projet, nous serons à leur côté à travers le soutien de notre établissement.

M. LANGEVIN aurait souhaité disposer d'une précision sur les possibilités financières de l'association et sur sa capacité à tenir ses engagements.

M. GRUAU souligne que c'est avec ce projet culturel que l'association pourra aller rechercher des financements. Sans ce projet culturel, sans la convention qui nous est proposée ce soir, les financements seraient virtuels ; L'association a précisé disposer de leviers et des institutions culturelles se sont déjà engagées dans ce sens.

M. le Président conclut en indiquant que les financeurs ont précisé que les outils juridiques proposés, objet de la présente décision étaient les meilleurs moyens pour lever des fonds.

***Le Conseil Communautaire,  
Après en avoir délibéré :***

1. Accepte la conclusion d'un bail emphytéotique dont les conditions sont présentées ci-avant, pour une durée de 25 ans au profit de l'association « Les Moulins de Paillard », enregistrée en Préfecture de la Sarthe le 4 novembre 2009, preneurs ;
2. Décide de faire appel à un huissier pour établir le procès-verbal de remise du site dans le cadre d'un état des lieux contradictoire avec l'Association ;
3. Précise que la rédaction du bail emphytéotique est confiée à Maître Lecocq, notaire à Montval-sur-Loir dont les frais seront à la charge de la Communauté de communes ;

4. Mandate M. le Président ou son représentant pour signer tout document utile à l'exécution de cette délibération et notamment l'acte authentique à intervenir ainsi que tous les documents y afférents ;

5. Mandate M. le Président ou son représentant pour signer la convention pluriannuelle d'objectifs et de financements telle qu'annexée.

**Adopté à la majorité absolue des voix (- 3 abstentions : M. Langevin + son pouvoir et Mme Pinçon).**

**Le Président  
M. Hervé RONCIERE**

**Secrétaire de séance  
M. Bruno BOULAY**



A handwritten signature in black ink, which appears to be 'B. Boulay', written in a cursive style.