



CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 16 MARS 2023

L'an deux mille vingt-trois, le seize mars à 18 heures, le Conseil de la Communauté de communes du Cœur de l'Avesnois s'est réuni à la salle des Ecuries d'Avesnelles sous la présidence de Nicolas DOSEN, en session ordinaire, dûment convoqué le 10 mars 2023.

Nombre de conseillers en exercice : 69

Présents et représentés : 66

Présents : 53

Commune de Avesnelles : Antoine BADIDI, Marie-Christine MERCIER, Pascal PETIT a donné procuration à Antoine BADIDI, Christelle BLANDO

Commune d'Avesnes sur Helpe : Sébastien SEGUIN, Laurence WATTEAU a donné procuration à Benoît BOUDJEMA, Benoît BOUDJEMA, Aline BERTRAND, Christian CASTEL, Anne-Laure CATTELOT a donné procuration à Sébastien SEGUIN, Gérard GUERTZMANN a donné procuration à Aline BERTRAND, Sylvie CABOOR a donné procuration à Christian CASTEL, Jacky ROUSSELLE a donné procuration à Daniel ETEVE

Commune de Bas-Lieu : Ghislain FRANCOIS

Commune de Beaurepaire sur Sambre : Pierrick FORET

Commune de Beaurieux : David HOUILLIEZ a donné procuration à Philippe HANOT

Commune de Bételles : Orféo RIGONI

Commune de Beugnies : Frédéric ERNESTI

Commune de Boulogne sur Helpe : Nadine MAJKA

Commune de Cartignies : Sabine CAUFAPE, Xavier MOUVET

Commune de Choisies : Bernard PAQUET

Commune de Clairfayts : Guy ERPHELIN

Commune de Damousies : Alain WITTEMBERG

Commune de Dimechaux : Daniel ETEVE

Commune Dimont : Vincent COURET

Commune de Dompierre sur Helpe : Jean-Pierre LIBERT a donné procuration à Hélène DARLY, conseillère suppléante

Commune de Doullers : Freddy THERY

Commune d'Eccles : Pierre-Ange LECLERCQ

Commune d'Etrœungt : Vincent JUSTICE, Bernadette GRANDIN

Commune de Felleries : Pascal NOYON a donné procuration à Ghislain FRANCOIS, Maryse BERNARD a donné procuration à Wilfrid SALMON, Maxime LOUGUET

Commune de Flaumont-Waudrechies : Jean-Marie VIN

Commune de Floursies : Alain DELTOUR a donné procuration à Colette WATREMEZ
Commune de Floyon : Evelyne GEBHARDT a donné procuration à Thierry THIROUX
Commune de Grand-Fayt : Thierry THIROUX
Commune de Haut-Lieu : Hervé CUISSET
Commune de Larouillies : Wilfrid SALMON
Commune de Lez-Fontaine : Philippe HANOT
Commune de Liessies : Alain RICHARD
Commune de Marbaix : Damien DUCANCHEZ
Commune de Petit-Fayt : Claude ROYAUX
Commune de Prisches : Jean-Claude FOVEZ, Chantal BLEHAUT
Commune de Rainsars : Colette WATREMEZ
Commune de Ramousies : Brice AMAND
Commune de Sains du Nord : Christine BASQUIN, Jean-Pierre DESSAINT a donné procuration à Christine BASQUIN, Sabine BUFI, Daniel DEUDON, Anne-Marie LENTIER, Natacha VANELSLANDE a donné procuration à Anne-Marie LENTIER
Commune de Saint-Aubin : Mauricette FREHAUT a donné procuration à Monique JOLY, conseillère suppléante
Commune de Saint-Hilaire-sur-Helpe : Nicolas DOSEN
Commune de Sars-Poteries : Sandra BROGNET, Didier CARETTE, Thierry LEMOINE
Commune de Sémeries : Hervé LASPALAS
Commune de Solre le Château : Patrick DEHEN, Chloé TROUILLIEZ, Christian BINOIT
Commune de Solrignes : Rémi LE ROUZIC
Commune de Taisnières en Thiérache : Claude CONNART a donné procuration à Christophe LIESSE, conseiller suppléant
Commune de Wattignies la Victoire : Vincent QUEVALLIER

Absents, excusés :

Commune d'Avesnelles : Michel CHALDAUREILLE
Commune de Hestrud : André BERTEAUX
Commune de Semousies : Jérôme BEUGNIES

Objet de la délibération : Projet de requalification du site de l'«Auberge Fleurie/Hôtel du Marquais »– Validation de l'APD et des honoraires de maîtrise d'œuvre

Numéro de la délibération : DC_2023_009

Pièces jointes : (Néant)

Nombre de conseillers ayant pris part à la délibération : 66

- - - - -

En 2016, selon une convention de portage foncier pour la 3CA, l'Etablissement Public Foncier- Nord Pas de Calais (EPF) a fait l'acquisition du site de l'Auberge Fleurie, site vacant depuis 2012, comprenant notamment : un ancien hôtel-restaurant, des chambres d'hôtes (Hôtel du Marquais), des anciennes écuries. La requalification de ce site en friche a pour ambition d'y développer une offre

culturelle et touristique (en résonance avec le MusVerre, situé de l'autre côté de la voirie départementale).

Au-delà de la volonté de préservation d'un ensemble patrimonial connu et reconnu, ce projet s'inscrit dans le schéma de développement touristique de la « Destination Avesnois », apportant une offre nouvelle en matière de restauration, d'accueil et d'informations (Bureau d'Information Touristique du futur Office du tourisme intercommunautaire), accordant une place au vélo, en lien avec la proximité de l'EuroVélo Route 3 (Voie Verte de l'Avesnois), du Val Joly et au sein du Réseau Point Nœud départemental, auxquelles s'ajoute une offre complémentaire de stationnement (autocars) mais également d'animation et d'évènementiel au travers des activités de l'espace de valorisation des savoir-faire ou encore au sein des espaces extérieurs, et ce, en partenariat avec la commune de Sars-Poteries.

Dans cet objectif, dès 2018, un premier diagnostic bâtementaire (Hexa Ingénierie) a mis en lumière un état en cours de dégradation du bâtiment situé en front à rue (l'Auberge Fleurie), ainsi que la grange alors que le bâtiment arrière (Hôtel du Marquais) semble en meilleur état. Les autres bâtiments, de petites tailles, constituant des « rajouts » sont voués à la démolition. Simultanément, une étude de faisabilité a abordé l'aspect économique du projet (Horwarth HTL) au travers d'une vocation future touristique.

En 2021, une étude de programmation, en partenariat avec l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, a permis de préciser les éléments programmatiques et les montages qui accompagneraient ce projet multifonctionnel. Il s'agit notamment d'y développer :

- une offre de stationnement avec notamment un espace dédié aux autocars/ camping-cars, complétée d'espaces verts (aire de pique-nique, aire de jeux, ...) ;
- une nouvelle offre de restauration, de type auberge traditionnelle réactualisée, avec terrasse ouverte sur une cour caractéristique de l'Avesnois, support d'animations ;
- un hébergement, à la fois destinée aux stagiaires du MusVerre, mais également pour les artistes en résidence ;
- une boutique de vente, orientée vers les spécialités artisanales (verrières et potières notamment) ;
- un accueil des visiteurs au sein d'un pôle d'accueil touristique, comportant un espace d'exposition, un atelier vélo et un bureau de l'office du tourisme communautaire ;
- et un atelier de démonstration et de promotion de l'artisanat local, doté d'un fonds de poteries à valoriser.

Fort de cette ambition et en vue de pouvoir engager la reconversion du site dans les meilleurs délais, un avenant à la convention de portage foncier engagée avec l'EPF, signé en date du 8 aout 2022 (délibération DC_2022-042 du 12 mai

2022) précise les conditions de sortie de ce contrat ainsi que les éléments à démolir, pris en charge par l'EPF.

En séance en date du 28 septembre 2022 (délibération DC_2022_089), le Conseil Communautaire a attribué le marché de maîtrise d'œuvre du projet de requalification du site de l'Auberge Fleurie au Groupement AGENCE S SCP SCHEUER NAUDIN (mandataire) – Quentin MICHAUX/HEXA Ingénierie - BOCAGE pour les missions de base, de coordination et de sécurité.

Sa mission consiste ainsi à définir le projet de requalification du site à savoir les besoins programmatiques, à déterminer le programme de travaux assorti d'un échancier et ses coûts prévisionnels et à le rendre opérationnel.

Au stade de l'Avant-Projet Définitif, le projet se décline de la manière suivante :

- Proposer un lieu de tourisme et de rencontres d'échelle locale et régionale ;
- Créer un lieu d'échanges pour des publics divers : cyclotouristes, visiteurs du Musverre, habitants de la 3CA en quête d'une sortie, amateur de gastronomie, ...

Selon une accroche à partir une spécificité locale : LA POTERIE, distillée au travers du site et mise en scène par un lieu énigmatique ;

- A partir de plusieurs équipements pour faire vivre le lieu :
 - o Un restaurant d'application, bistonique, pouvant accueillir les groupes, les familles, les visiteurs ;
 - o Un lieu d'accueil touristique et culturel regroupant un point d'accueil-boutique, une salle polyvalente valorisant les savoir-faire artisanaux et faisant vivre la thématique Poterie ;
 - o Un pôle mobilité s'adressant aux cyclotouristes de la voie verte et de l'Euro VéloRoute 3, mais aussi aux amateurs de l'Avesnois pour une promenade en famille ou entre amis ;
 - o Des espaces de détente et un espace de stationnement sécurisés, avec la possibilité d'implanter des manifestations provisoires ;
 - o Un équipement de haute qualité environnementale, tourné vers les ressources locales, associant une chaufferie bois, l'usage de la terre cuite, la maîtrise de l'eau.

Le programme de travaux traduit cette ambition et prévoit ainsi :

- La requalification du bâtiment de l'Auberge Fleurie, situé en front à rue, avec l'ajout d'une extension à l'arrière pour offrir une salle de restauration supplémentaire,
- La requalification de l'hôtel du Marquais, avec une extension située à l'est, pour accueillir l'espace dédié à l'exposition, le hall du bâtiment, du bloc sanitaire public et d'espaces techniques ;
- La construction d'une chaufferie bois avec silo ;

- L'aménagement d'espaces, comportant une zone de stationnement, une cour, support d'animation et d'espaces verts récréatifs.

Au total, 1388 m² bâtis seront requalifiés dont 1302 m² aménagés et affectés à un usage ; 200 m² seront créés. S'agissant des espaces extérieurs, l'aménagement porte sur 6403 m², laissant disponible une surface de plus de 6 000 m² situés à l'arrière. Une approche environnementale vertueuse sera appliquée au projet, avec notamment une attention particulière portée aux énergies (bois), à la gestion des eaux et à la qualité des espaces paysagers (verger, essences locales). Le coût total des travaux (bâtiments et espaces extérieurs) est ainsi estimé à 4 474 320,00 € HT.

Conformément au contrat de maîtrise d'œuvre, la rémunération du groupement porte sur un taux de 10% du coût des travaux hors taxe (8.4% mission de base +0,3% mission Système de Sécurité Incendie – SSI +1.3% mission d'Ordonnancement, Pilotage et Coordination – OPC) et se répartit comme suit :

- Mission de base : 375 842.88 €
 - Mission OPC : 58 166.16 €
 - Mission SSI : 13 422.96 €
- soit un total s'élevant à 447 432 €.

Il est rappelé que ce contrat de maîtrise d'œuvre comporte une clause suspensive liée à l'obtention des subventions escomptées.

Ce projet a déjà reçu l'accord de subvention de l'Etat au titre du Fonds Friches -volet recyclage foncier SAT pour un montant de 950 000 €. Une demande de subvention a également été déposée auprès l'Etat au titre du Fonds Friches - Fonds Vert recyclage foncier pour un montant de 950 000 €. Enfin, la 3CA sollicitera la Région dans le cadre de ACTeS : le montant sollicité s'élève à 1 000 000 €, ainsi que le Département dans le cadre du programme PTS (Projets Territoriaux Structurants) à hauteur d'1 000 000 €. Toutefois, le dossier de demande de subvention doit être constitué des résultats d'appel d'offres connus.

Par ailleurs, ces opportunités financières imposent à la 3CA un échéancier contraint, avec un engagement des travaux en 2023. Ces délais nécessitent un dépôt du Permis de Construire dès la validation de l'APD et un lancement de la consultation des entreprises au cours du printemps 2023.

Enfin, il est rappelé que ce projet figure au Plan Pluriannuel d'Investissement de l'intercommunalité.

Considérant le CGCT ;

Considérant les statuts de la communauté de Communes,

Considérant la convention engagée avec l'EPF en date du 24 mars 2016 (2016_010 à 2016_012) et son avenant en date du 8 août 2022 (DC_2022-042 du 12 mai 2022) ;

Considérant l'inscription de ce projet au Plan Pluriannuel d'Investissement Communautaire (DC_2022_009) ;

Considérant la délibération DC_2022_089 en date du 28 septembre 2022 attribuant le marché de maîtrise d'œuvre du projet de requalification du site de l'Auberge Fleurie au Groupement AGENCE S SCP SCHEUER NAUDIN (mandataire) – Quentin MICHAUX/HEXA Ingénierie - BOCAGE pour les missions de base, de coordination et de sécurité.

Considérant le projet tel que défini à son stade de l'Avant-Projet Définitif présenté de manière détaillée en séance et décrit ci-dessus, porte sur un coût total HT estimé à 4 474 320.00 € HT ;

Considérant le contrat engagé avec la maîtrise d'œuvre fixant le taux d'honoraires à 10%, missions SSI et OPC incluses,

Considérant la nécessité d'engager les travaux dans les meilleurs délais afin d'honorer les engagements pris auprès des financeurs ;

Considérant la validation du bureau communautaire réuni en séance le lundi 6 mars 2023,

Il est proposé au Conseil de Communauté de :

- APPROUVER l'Avant-Projet Définitif proposé par le groupement de maîtrise d'œuvre, pour un coût estimatif du projet fixé à 4 474 320,00 € HT ;
- ARRETER les honoraires du groupement de Maîtrise d'œuvre, composé de l'Agence AGENCE S SCP SCHEUER NAUDIN Hexa-Ingénierie et Quentin Michaux, conformément au contrat de maîtrise d'œuvre, pour un montant total de 447 432,00 € soit 10% du montant des travaux ;
- AUTORISER le Président à déposer le permis de construire dans les meilleurs délais,
- AUTORISER le Président à solliciter toute aide financière complémentaire ;
- AUTORISER le Président à signer tout document relatif à ce projet.

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté, avec 57 voix pour, 1 vote contre et 8 abstentions :

- **APPROUVE** l'Avant-Projet Définitif proposé par le groupement de maîtrise d'œuvre, pour un coût estimatif du projet fixé à 4 474 320,00 € HT ;
- **ARRETE** les honoraires du groupement de Maîtrise d'œuvre, composé de l'Agence AGENCE S SCP SCHEUER NAUDIN Hexa-Ingénierie et Quentin Michaux, conformément au contrat de maîtrise d'œuvre, pour un montant total de 447 432,00 € soit 10% du montant des travaux ;
- **AUTORISE** le Président à déposer le permis de construire dans les meilleurs délais,
- **AUTORISE** le Président à solliciter toute aide financière complémentaire ;
- **AUTORISE** le Président à signer tout document relatif à ce projet.

Certifié exécutoire compte-tenu de la transmission au contrôle de légalité et de la publication,

Le Président,
Nicolas DOSEN



Publié sur le site Internet le 21/03/2023

Envoyé en préfecture le 17/03/2023

Reçu le 17/03/2023

Identifiant de télétransmission : 059-200043263-20230316-DC_2023_009-DE