



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2018-163

PUBLIÉ LE 11 OCTOBRE 2018

Sommaire

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA GIRONDE 33

R75-2018-10-08-005 - Arrêté du 8 octobre 2018 actant le renouvellement d'autorisation de l'EHPAD "Mirambeau" sis 11 rue Mirambeau à Saint Vivien de Médoc (33590), géré par la Fondation "Erik et Odette Bocké", sis 9 cours du Maréchal de Lattre de Tassigny à Léognan "(33850). (3 pages) Page 5

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES

R75-2018-07-12-019 - Arrêté portant inscription au titre des monuments historiques de l'ancien château d'eau de la gare Saint-Jean à Bordeaux (Gironde) (2 pages) Page 9

R75-2018-08-16-005 - Arrêté portant inscription au titre des monuments historiques de l'hôtel de Bourrouilhan à Saint-Sever (Landes) (2 pages) Page 12

R75-2018-08-16-004 - Arrêté portant inscription au titre des monuments historiques du chai du château Lagueloup à Portets (Gironde) (2 pages) Page 15

DRDJSCS NOUVELLE AQUITAINE

R75-2018-10-05-003 - ARRETE FIXANT LA DGF 2018 DU CHRS géré par l'association l'ESCALE à AYTRE (4 pages) Page 18

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-045 - B-2018-132 Point d'étape relatif à la finalisation du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2018-2022 (60 pages) Page 23

R75-2018-10-01-046 - B-2018-133-Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 16-16-034 entre la Commune de Bellevigne (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (24 pages) Page 84

R75-2018-10-01-047 - B-2018-134 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la Commune de Val-de-Bonnieu, la Communauté de Communes Cœur de Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages) Page 109

R75-2018-10-01-048 - B-2018-135 Approbation du projet : Avenant n° 4 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-12-019 relative à la convention cadre n° CC 16-09-001 entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (42 pages) Page 122

R75-2018-10-01-049 - B-2018-136 Approbation du projet : Convention Opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg et la réhabilitation foncière entre la commune de Rouillet-Saint-Estephe (16), la Communauté de d'Agglomération du Grand Angoulême (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages) Page 165

R75-2018-10-01-050 - B-2018-137 Avenant n° 3 à la convention de projet n° CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg entre la Commune de Clavette, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (33 pages) Page 178

R75-2018-10-01-051 - B-2018-138 Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention Opérationnelle n° CP 17-16-035 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Saint-Agnant (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (31 pages)	Page 212
R75-2018-10-01-053 - B-2018-139 Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-11-002 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (33 pages)	Page 244
R75-2018-10-01-052 - B-2018-140 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg et de la production de logements entre la Commune de Les Gonds, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 278
R75-2018-10-01-055 - B-2018-141 Approbation du projet : Convention Opérationnelle de redynamisation du cœur historique entre la Ville de Tulle, la Communauté d'Agglomération de Tulle Agglo (19) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (14 pages)	Page 295
R75-2018-10-01-056 - B-2018-142 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de centre-bourg entre la Commune de Jarnages, la Communauté de Communes Creuse Confluence (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 310
R75-2018-10-01-057 - B-2018-143 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de centre-bourg entre la Commune de Le Grand Bourg, la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (11 pages)	Page 324
R75-2018-10-01-058 - B-2018-144 Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Limeuil (24) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages)	Page 336
R75-2018-10-01-059 - B-2018-145 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Marsac, la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (11 pages)	Page 349
R75-2018-10-01-060 - B-2018-146 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Pays-de-Belvès (24) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages)	Page 361
R75-2018-10-01-061 - B-2018-147 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Aillas (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 374
R75-2018-10-01-062 - B-2018-148 Approbation du projet :Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cadillac, la Communauté de Communes de Convergence Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (19 pages)	Page 388

R75-2018-10-01-063 - B-2018-149 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Captieux, la Communauté de Communes du Bazadais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (24 pages)

Page 408

R75-2018-10-01-054 - B-2018-150 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lussac, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (14 pages)

Page 433

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-11-001 - Arrêté portant modification de la composition du Conseil académique de l'éducation nationale -Académie de Limoges- (3 pages)

Page 448

ARS DELEGATION DEPARTEMENTALE DE LA
GIRONDE 33

R75-2018-10-08-005

Arrêté du 8 octobre 2018 actant le renouvellement
d'autorisation de l'EHPAD "Mirambeau" sis 11 rue
Mirambeau à Saint Vivien de Médoc (33590), géré par la
Fondation "Erik et Odette Bocké", sis 9 cours du Maréchal
de Lattre de Tassigny à Léognan "(33850).

ARRETE du 08 OCT. 2018

actant le renouvellement d'autorisation de l'EHPAD « Mirambeau », sis 11 rue Mirambeau à Saint Vivien de Médoc (33590), géré par la Fondation « Erik et Odette Bocké », sise 9 cours du Maréchal de Lattre de Tassigny à Léognan (33850)

Le Directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine

Le Président du Conseil départemental de la Gironde

VU le code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 312-8 et D312-197 à D. 312-206 relatifs à l'évaluation, et ses articles L. 313-1 à L. 313-27 et R. 313-1 à R. 313-34 relatifs aux droits et obligations des établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU le code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L. 3214-1 et L. 3221-9 ;

VU la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, notamment son article 80 ;

VU la loi n° 2009-879 du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires ;

VU la loi n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral ;

VU la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement ;

VU l'ordonnance n° 2015-1620 du 10 décembre 2015 adaptant les agences régionales de santé (ARS) et les unions régionales de professionnels de santé (URPS) à la nouvelle délimitation des régions ;

VU le décret n° 2010-336 du 31 mars 2010 portant création des ARS ;

VU le décret n° 2015-1650 du 11 décembre 2015 adaptant les ARS à la nouvelle délimitation des régions et prorogeant le mandat des URPS regroupant les infirmiers ;

VU le décret du 17 décembre 2015 portant nomination de M. Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'ARS Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;

VU le décret n° 2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;

VU les circulaires DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 et DGCS/SD5C/2013/427 du 31 décembre 2013, relatives aux évaluations des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;

VU le schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale 2017-2021 adopté par l'assemblée départementale le 9 novembre 2017 ;

VU l'arrêté en date du 17 juillet 2018 portant adoption du projet régional de santé Nouvelle Aquitaine ;

VU le schéma régional de santé 2018-2023 ;

VU le règlement départemental de l'aide sociale approuvé le 20 décembre 2010 et modifié en date du 14 décembre 2016 et du 18 décembre 2017 ;

VU la décision du 29 janvier 2018 du directeur général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature ;

VU l'arrêté du Président du Conseil Général du 12 mai 1987, autorisant l'Association d'Action Sanitaire et Sociale d'Aquitaine (AASSA) à créer une résidence-foyer de 33 places sur la commune de Saint Vivien de Médoc (33590);

VU l'arrêté du Président du Conseil Général du 12 juin 1989, portant la capacité de la résidence pour personnes âgées « Mirambeau » à 41 places;

VU l'arrêté du Président du Conseil Général du 6 octobre 1992, autorisant l'Association d'Action Sanitaire et Sociale d'Aquitaine (AASSA) à transformer la résidence-foyer « Mirambeau » en maison de retraite de 41 places dénommée « Mirambeau » à Saint Vivien de Médoc (33590);

VU l'arrêté conjoint du 26 juillet 2017 portant cession d'autorisation et de gestion de l'EHPAD « Mirambeau » situé 11 rue Mirambeau à Saint Vivien de Médoc (33590) géré par l'AASSA au profit de la Fondation Erik et Odette Bocké ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article 80 de la loi n° 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale, les établissements et services sociaux et médico-sociaux et les lieux de vie autorisés à la date de la publication de la loi précitée, soit à la date du 3 janvier 2002, sont autorisés pour une période de 15 ans à compter de cette date ;

CONSIDERANT qu'en l'absence d'injonction de déposer une demande de renouvellement d'autorisation donnée par les autorités compétentes en vertu de l'article L. 313-5 du code de l'action sociale et des familles, cette autorisation est réputée renouvelée par tacite reconduction ;

SUR proposition conjointe du directeur de la délégation départementale de Gironde de l'ARS Nouvelle-Aquitaine et du directeur général des services du Conseil départemental de la Gironde ;

ARRETEMENT

ARTICLE 1^{er} : L'autorisation de l'EHPAD « Mirambeau », géré par la Fondation Erik et Odette Bocké et enregistré comme suit au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS), est renouvelée tacitement pour une durée de 15 ans à compter de sa date d'échéance, soit à compter du 3 janvier 2017.

Entité juridique : Fondation Erik et Odette Bocké

N° FINESS : 330 006 339

N° SIREN : 317 100 261

Code statut juridique : 63 - Fondation

Adresse : 9 cours du Maréchal de Lattre de Tassigny – 33850 Léognan

Entité établissement : EHPAD Mirambeau

N° FINESS : 330 798 828

Code catégorie : 500 Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

Capacité : 41

Adresse : 11 rue Mirambeau – 33590 SAINT VIVIEN DE MEDOC

Discipline		Activité / Fonctionnement		Clientèle		Capacité
Code	Libellé	Code	Libellé	Code	Libellé	
924	Accueil pour Personnes Agées	11	Hébergement Complet Internat	711	Personnes Agées dépendantes	41

Mode de tarification : [45] ARS/PCD, Tarif partiel, habilité aide sociale sans PUI

ARTICLE 2 : L'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes « Mirambeau » à Saint Vivien de Médoc (33590) est autorisé à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale pour 30 places d'hébergement permanent.

ARTICLE 3 : Le renouvellement de l'autorisation sera subordonné aux résultats des évaluations externes. Les résultats de l'évaluation effectuée par un organisme extérieur doivent être transmis à l'autorité ayant délivré la présente autorisation dans les conditions fixées à l'article D. 312-205 du code de l'action sociale et des familles.

ARTICLE 4 : Tout changement important dans l'activité, l'installation, l'organisation, la direction ou le fonctionnement « Mirambeau » à Saint Vivien de Médoc (33590) par rapport aux caractéristiques prises en considération pour son autorisation doit être porté à la connaissance des autorités compétentes, en vertu de l'article L. 313-1 du code de l'action sociale et des familles. L'autorisation ne peut être cédée sans l'accord des autorités compétentes concernées.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera notifié au demandeur et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine et au recueil des actes administratifs du département de la Gironde.

Dans les deux mois de sa notification ou de sa publication, il pourra faire l'objet :

- d'un recours gracieux auprès du directeur général de l'ARS et du président du conseil départemental,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent.

Fait à Bordeaux, le 08 OCT. 2018

La Directrice générale adjointe
de l'Agence Régionale de Santé
Nouvelle-Aquitaine

Helene JUNQUA

Le Président du Conseil départemental
de la Gironde

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général
des Services Départementaux

Philippe MANÉ

Page 3 sur 3

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES
CULTURELLES

R75-2018-07-12-019

Arrêté portant inscription au titre des monuments
historiques de l'ancien château d'eau de la gare Saint-Jean à
Bordeaux (Gironde)

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

**Arrêté portant inscription au titre des monuments historiques de l'ancien château d'eau de la gare
Saint-Jean à Bordeaux (Gironde)**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE
PRÉFET DE LA GIRONDE**

Vu le code du patrimoine, livre VI, titres I et II,

Vu l'article 113 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 modifiée relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les départements et les régions,

La commission régionale du patrimoine et des sites, entendue en sa séance du 24 janvier 2017,

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier,

considérant que l'ancien château d'eau de la gare Saint-Jean présente au point de vue de l'histoire et de l'art, un intérêt suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de l'histoire de ce monument ainsi que sa valeur comme témoin de l'histoire industrielle de ce site,

arrête :

Article 1^{er} : Est inscrit au titre des monuments historiques l'ancien château d'eau de la gare Saint-Jean, situé sur la parcelle n° 80 d'une contenance de 31108 m², conformément au plan annexé, situé 3 rue Amédée Saint-Germain, à Bordeaux (33), figurant au cadastre section BZ et appartenant à l'établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique par acte du 22 décembre 2015 passé devant maître Séverine Nicque-Orsini, notaire à Paris, 55 boulevard Haussmann, publié au service de la publicité foncière de Bordeaux II le 20 janvier 2016, Volume 2016P numéro 803.

Article 2 : Le présent arrêté, dont une copie sera adressée sans délai à la ministre de la culture, sera publié au fichier immobilier de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Article 3 : Il sera notifié au préfet du département, au maire et au(x) propriétaire(s), intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

Fait à Bordeaux, le **12 JUL. 2018**

Le préfet de région,



Plan annexé à l'arrêté portant inscription au titre des monuments historiques de l'ancien
château d'eau de la gare Saint-Jean à Bordeaux (Gironde)



ancien château d'eau (délimité en noir) situé sur la parcelle BZ 80

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES
CULTURELLES

R75-2018-08-16-005

Arrêté portant inscription au titre des monuments
historiques de l'hôtel de Bourrouilhan à Saint-Sever
(Landes)

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Arrêté portant inscription au titre des monuments historiques de l'hôtel de Bourrouilhan à Saint-Sever (Landes)

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE
PRÉFET DE LA GIRONDE**

Vu le code du patrimoine, livre VI, titres I et II,

Vu l'article 113 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 modifiée relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les départements et les régions,

Vu la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, entendue en sa séance du 13 mars 2018,

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier,

CONSIDERANT que l'hôtel de Bourrouilhan à SAINT-SEVER (Landes) présente au point de vue de l'histoire et de l'art un intérêt suffisant pour en rendre désirable la conservation, car il est un des rares exemples subsistants du développement très important qu'a connu la commune de Saint-Sever à partir du milieu du XVe siècle et au XVIe siècle et un témoin important de son histoire,

arrête :

Article 1^{er} : Est inscrit au titre des monuments historiques l'hôtel de Bourrouilhan, avec sa cour et son jardin, situé sur la parcelle n° 93 d'une contenance de 1082 m² conformément au plan annexé, située 21 rue du général Lamarque, à Saint-Sever (40), figurant au cadastre section AS et appartenant à Monsieur Florent RICHARD et Madame Caroline DETROYAT, par acte du 22 décembre 2015 passé devant maître BROUSSE, notaire à Saint-Sever (40), publié au service de la publicité foncière de Mont-de-Marsan le 21 janvier 2016, Volume 2016P numéro 457.

Article 2 : Le présent arrêté, dont une copie sera adressée sans délai à la ministre de la Culture, sera publié au fichier immobilier de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Article 3 : Il sera notifié au secrétaire général de la préfecture des Landes, au maire et au(x) propriétaire(s), intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

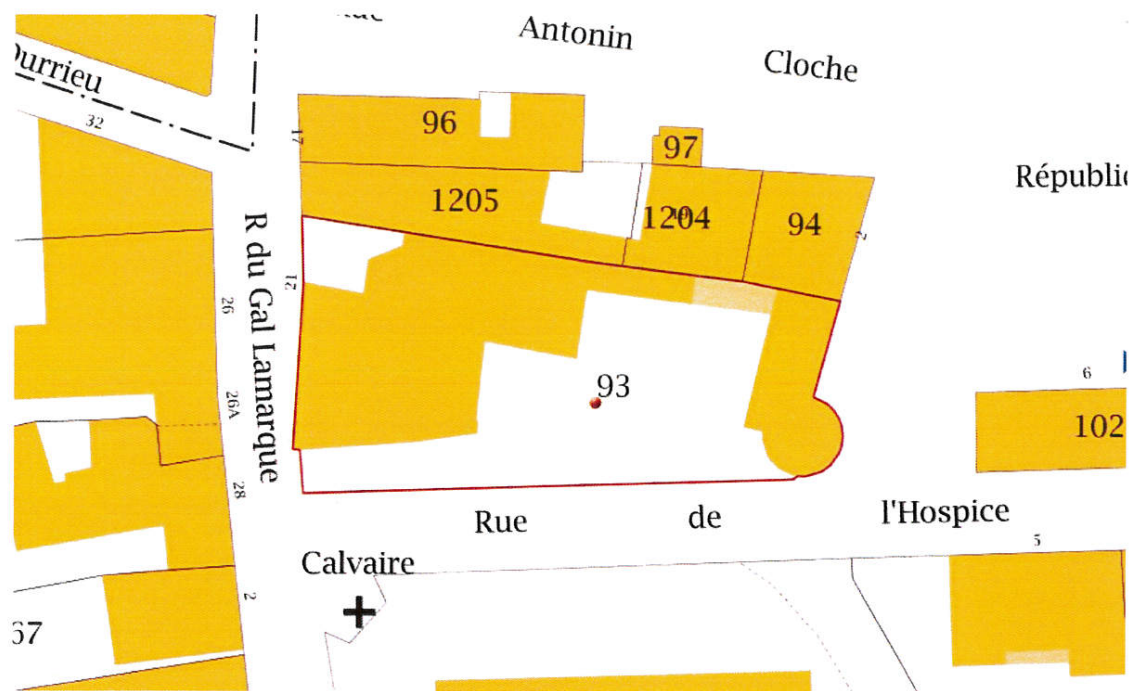
Fait à Bordeaux, le 16 AOUT 2018

Pour le préfet de région,
Par délégation, le préfet des Landes



Frédéric PERISSAT

Plan annexé à l'arrêté portant inscription au titre des monuments historiques de l'hôtel de Bourrouilhan à Saint-Sever (Landes)



Hôtel de Bourrouilhan, avec sa cour et son jardin, section AS, parcelle 93

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES
CULTURELLES

R75-2018-08-16-004

Arrêté portant inscription au titre des monuments
historiques du chai du château Lagueloup à Portets
(Gironde)

PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

**Arrêté portant inscription au titre des monuments historiques du chai du château Lagueloup à
Portets (Gironde)**

**LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE
PRÉFET DE LA GIRONDE**

Vu le code du patrimoine, livre VI, titres I et II,

Vu l'article 113 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 modifiée relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les départements et les régions,

Vu la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, entendue en sa séance du 13 mars 2018,

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier,

CONSIDERANT que le chai du Château Lagueloup à PORTETS (Gironde) présente au point de vue de l'histoire des pratiques viticoles aujourd'hui révolues, un intérêt suffisant pour en rendre désirable la conservation, car il possède toujours aujourd'hui ses aménagements intérieurs réalisés en 1928 et a toujours une utilisation viticole, ce qui constitue un intérêt tant historique qu'ethnologique,

arrête :

Article 1^{er} : Est inscrit au titre des monuments historiques le chai du château Lagueloup, situé sur la parcelle n° 1180 d'une contenance de 6878 m² conformément au plan annexé, située lieu-dit La Cure, à Portets (33), figurant au cadastre section A et appartenant à Madame Florence MOTHE, par acte du 12 juillet 2000 passé devant maître MASSENET, notaire à Bordeaux (33), publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 3 le 17 août 2000, Volume 2000P numéro 11676.

Article 2 : Le présent arrêté, dont une copie sera adressée sans délai à la ministre de la Culture, sera publié au fichier immobilier de la situation de l'immeuble inscrit et au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Article 3 : Il sera notifié au secrétaire général de la préfecture de Gironde, au maire et au(x) propriétaire(s), intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

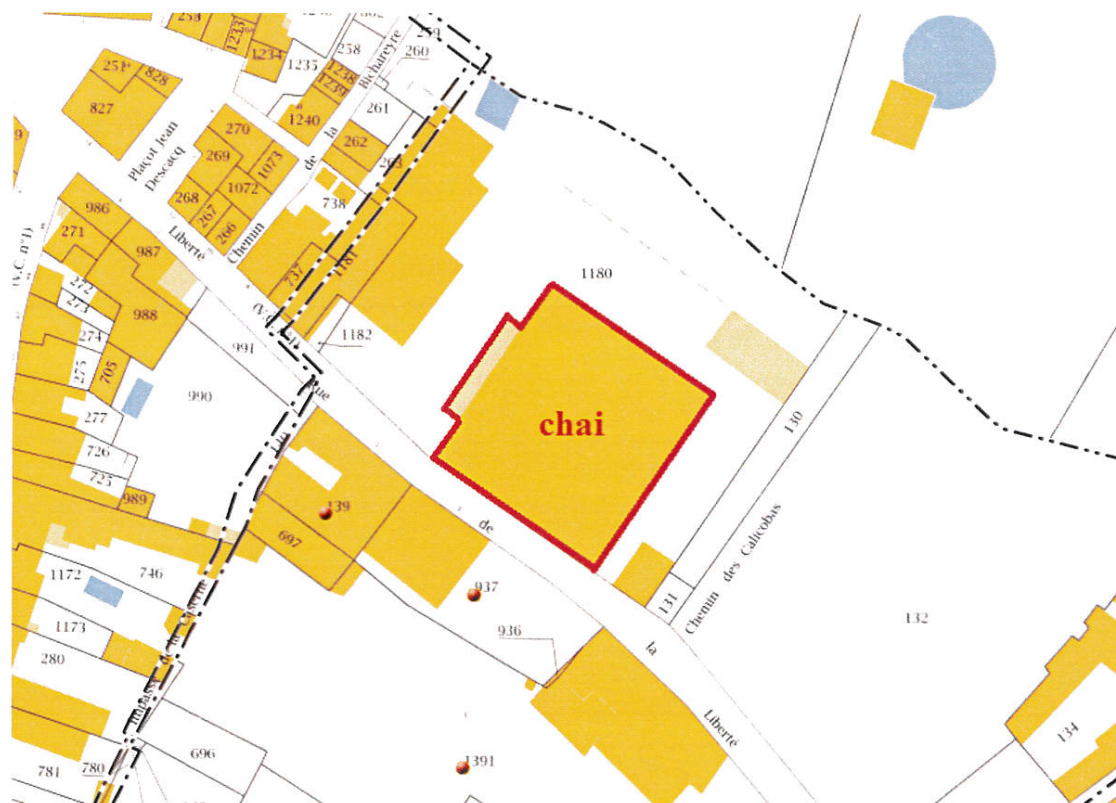
Fait à Bordeaux, le 16 AOUT 2018

Le préfet de région,
Par délégation, le préfet des Landes



Frédéric PERISSAT

Plan annexé à l'arrêté portant inscription au titre des monuments historiques du chai du
château Lagueloup à Portets (Gironde)



chai du château Lagueloup, section A, parcelle 1180

DRDJSCS NOUVELLE AQUITAINE

R75-2018-10-05-003

**ARRETE FIXANT LA DGF 2018 DU CHRS géré par
l'association l'ESCALE à AYTRE**

ARRETE FIXANT LA DGF 2018 DU CHRS géré par l'association l'ESCALE à AYTRE

PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE

Direction régionale et départementale
de la jeunesse, des sports
et de la cohésion sociale

Arrêté n°

**fixant la dotation globale de financement pour l'année 2018
du centre d'hébergement et de réinsertion sociale pour les activités « urgence /
stabilisation / insertion / accueil de jour / accueil de nuit / CAVA »
géré par l'association « L'Escale » sise 23, rue Pascal - CS 80069 - 17444 AYTRE cedex**

Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-ouest,
Préfet de la Gironde,

- Vu** le code de l'action sociale et des familles, et notamment ses articles L.312-1, L.314-1 et suivants, R.314-1 et suivants ;
- Vu** le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique ;
- Vu** l'arrêté du 2 mai 2018 fixant les tarifs plafonds prévus au deuxième alinéa de l'article L.314-4 du code de l'action sociale et des familles applicable aux établissements mentionnés au 8° du I de l'article L.312-1 du même code au titre de l'année 2018 ;
- Vu** l'arrêté du 30 mai 2018 pris en application de l'article L.314-4 du code de l'action sociale et des familles fixant les dotations régionales limitatives relatives aux frais de fonctionnement des centres d'hébergement et de réinsertion sociale, paru au journal officiel du 2 juin 2018 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 07-144, en date du 15 janvier 2007, portant modification d'agrément des centres d'hébergement et de réinsertion sociale « LES CORDELIERS » et « LOUIS JARDONNET »; gérés par l'association « L'Escale » en vue de leur fusion ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 08-2322, en date du 23 juin 2008, portant création de huit lits de stabilisation à La Rochelle; gérée par l'association « L'Escale » ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 16-1240, en date du 1er juillet 2016, portant extension de la capacité du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS), places d'hébergement de stabilisation; gérée par l'association « L'Escale » ;
- Vu** l'arrêté du 12 décembre 2017 portant délégation de signature en matière d'administration générale à Monsieur Patrick BAHEGNE, directeur régional et départemental de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- Vu** l'instruction n°DGCS/SD5/SD1/2018/130 du 23 mai 2018 relative à la campagne budgétaire du secteur "Accueil, hébergement et insertion" pour 2018 ;
- Vu** le rapport d'orientation budgétaire des centres d'hébergement et de réinsertion sociale de la région Nouvelle-Aquitaine pour l'année 2018 signé le 26 juin 2018 ;

- Vu** la convention de délégation de gestion signée le 29 mai 2017 entre la direction régionale et départementale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale et la direction départementale de la cohésion sociale de Charente-Maritime ;
- Vu** l'avis favorable émis le 9 mai 2018 par Madame la directrice régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde concernant le budget opérationnel de programme n°177 "Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables" ;
- Vu** l'avis favorable émis le 24 juillet 2018 par Monsieur le préfet de région concernant le budget opérationnel de programme n°177 "Hébergement, parcours vers le logement et insertion des personnes vulnérables" ;
- Vu** les propositions budgétaires transmises par l'établissement le 28 octobre 2017 ;
- Vu** les propositions de modifications budgétaires faites par l'autorité de tarification le 12 juillet 2018 ;
- Vu** les échanges intervenus lors de la procédure contradictoire ;
- Vu** la décision d'autorisation budgétaire en date du 27 juillet 2018 ;

Sur proposition du directeur régional et départemental de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale de la région Nouvelle-Aquitaine ;

- ARRÊTE -

ARTICLE 1er

Les dépenses et les recettes prévisionnelles du centre d'hébergement et de réinsertion sociale gérées par l'association l'Escale « urgence / stabilisation / insertion / l'accueil de jour / CAVA » (numéro SIRET : 78134041900139, numéro FINESS : 170781173) sont pour l'exercice 2018 autorisées comme suit :

	Groupes fonctionnels	Montant	Total
Charges	Groupe I Dépenses afférentes à l'exploitation courante	466 532,45 €	3 156 449,45 €
	Groupe II Dépenses afférentes au personnel	1 854 559,00 €	
	Groupe III Dépenses afférentes à la structure	835 358,00 €	
	Résultat incorporé (déficit)	0,00 €	
Produits	Groupe Produits de la tarification	2 188 609,06 €	3 156 449,45 €
	Groupe II Autres produits relatifs à l'exploitation	958 523,39 €	
	Groupe III Produits financiers et produits non encaissables	9 317,00 €	
	Résultat incorporé (excédent)	0,00 €	

ARTICLE 2

La dotation globale de financement du centre d'hébergement et de réinsertion sociale de l'association « l'Escale » est fixée pour l'exercice 2017 à 2 188 609.06 € (deux millions cent quatre vingt huit mille six cent neuf euros six centimes).

ARTICLE 4

L'ordonnateur de la dépense est le préfet de la région Nouvelle-Aquitaine et le comptable assignataire chargé du paiement de la dépense est le directeur départemental des finances publiques de la Vienne.

ARTICLE 5

L'utilisation des crédits devra être justifiée par la production des documents prévus par le code de l'action sociale et des familles, et plus généralement par toutes pièces appropriées.

En cas de non-utilisation des crédits conformément à leur objet, ceux-ci seront restitués à l'Etat qui émettra un ordre de reversement à l'encontre de la structure gestionnaire.

ARTICLE 6

Dans l'attente de l'arrêté préfectoral fixant la dotation globale de financement du centre d'hébergement et de réinsertion sociale pour l'année 2019, l'allocation des moyens s'effectuera à compter du 1^{er} janvier 2019 sur la base d'un forfait mensuel égal au douzième de la part reconductible de la dotation globale de financement allouée en 2018 (dotation globale de financement 2018 diminuée des crédits non reconductibles, majorée des excédents affectés à la réduction des charges d'exploitation, et diminuée des déficits ajoutés aux charges d'exploitation) :

- Part reconductible de la dotation globale de financement : 2 188 609.06 €
- Acompte mensuel : 182 384,09 € pour les onze premiers versements et 182 384,07 € pour le dernier

ARTICLE 7

Le présent arrêté peut faire l'objet :

- D'un recours administratif, soit gracieux auprès du préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, soit hiérarchique auprès du Ministre de la cohésion des territoires, dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié ;
- D'un recours contentieux porté devant le tribunal interrégional de la tarification sanitaire et sociale, sis Cour administrative d'appel de Bordeaux - 17 cours de verdun - 33074 Bordeaux cedex, dans un délai d'un mois à compter de sa publication ou de sa notification pour les personnes et organismes auxquels il est notifié, ou de la réponse de l'administration lorsqu'un recours administratif à été déposé (l'absence de réponse de l'administration au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite).

ARTICLE 8

Une ampliation du présent arrêté sera notifiée à l'établissement.

ARTICLE 9

Le secrétaire général pour les affaires régionales, le directeur régional et départemental de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale, le directeur départemental de la cohésion sociale de Charente-Maritime, le directeur départemental des finances publiques de la Vienne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 05 OCT. 2018

Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Arrêté visé par le contrôleur budgétaire en région le 11 septembre 2018

Alexandre PATROU

Cette dotation se répartit en :

- **371 495 € au titre de la dotation "Places d'hébergement d'urgence" (27 places d'urgence)** (soit une fraction forfaitaire égale au douzième de la dotation globale de financement s'élevant à 30 957.92 € pour les onze premiers versements et 30 957.88 € pour le dernier) ;
- **1 315 611.45 € au titre de la dotation "Places d'hébergement de stabilisation et d'insertion" (15 places de stabilisation et 103 places d'insertion)** (soit une fraction forfaitaire égale au douzième de la dotation globale de financement s'élevant à 109 634.29 € pour les onze premiers versements et 109 634.26 € pour le dernier) ;
- **501 502.61€ au titre de la dotation "Autres activités"** (soit une fraction forfaitaire égale au douzième de la dotation globale de financement s'élevant à 41 791.88 € pour les onze premiers versements et 41 791.93 € pour le dernier).

Elle sera imputée sur les crédits du programme 177 selon les axes budgétaires suivants :

- Au titre de la dotation "Places d'hébergement d'urgence" :

Centre financier : 0177-D033-DD17
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 0177-12-10
Code activité : 017701051212
Groupe de marchandises: 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000
- Au titre de la dotation "Places d'hébergement de stabilisation et d'insertion" :

Centre financier : 0177-D033-DD17
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 0177-12-10
Code activité : 017701051210
Groupe de marchandises: 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000
- Au titre de la dotation "Autres activités" :

Centre financier : 0177-D033-DD17
Titre des crédits : 6
Domaine fonctionnel : 0177-12-11
Code activité : 017701051211
Groupe de marchandises: 12.02.01
Compte PCE : 654 120 0000

ARTICLE 3

Le versement de cette dotation devra être effectué par douzièmes au profit du compte :

Titulaire du compte : Association l'Escale

Banque : Société Générale
Code banque : 30003
Code guichet : 01730
Numéro de compte : 00037263957
Clé RIB : 42

IBAN : F R 76 3000 3017 3000 0372 6395 742
BIC : SOGEFRPP

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-045

B-2018-132 Point d'étape relatif à la finalisation du
Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2018-2022

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **132**

**Point d'étape relatif à la finalisation du Programme Pluriannuel d'Intervention
(PPI) 2018-2022**

Le Conseil d'Administration de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvée par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017

Sur proposition du Directeur Général,

-PREND ACTE des résultats de la consultation des collectivités

-PREND ACTE des modifications proposées en conséquence au document d'orientation du PPI

-DECIDE en conséquence de solliciter à nouveau la lecture des collectivités sur ce projet modifié

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **1 OCT. 2018**

Le Préfet,
Pour le Préfet,

*L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Point d'étape relatif à la finalisation du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2018-2022

Cadre

L'article L 321-5 du Code de l'urbanisme dispose :

« I. — L'établissement élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. — Le programme pluriannuel d'intervention tient compte :

1° Des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. »

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'EPF doit donc élaborer un nouveau programme pluriannuel d'interventions, sur la période 2018-2022, qui tienne compte du nouveau périmètre d'interventions, des enjeux qui s'y rattachent et des moyens qui y sont nécessaires en conséquence.

Jusqu'à l'adoption d'un nouveau PPI, le PPI 2014-2018 restait applicable aux nouvelles conventions approuvées y compris sur les nouveaux territoires

Le conseil d'administration de l'EPF a, dès sa première réunion après le décret du 5 mai 2017, le 30 mai, demandé au Directeur Général de préparer une note d'orientation sur le programme pluriannuel d'interventions, et de proposer des perspectives financières pluriannuelles pour l'EPF. Par délibération CA2017-64 du 13 décembre 2017, le conseil d'administration a respectivement approuvé le document d'orientations du PPI et décidé le lancement d'une consultation des collectivités sur ce document, et par délibération CA2017-66 du même jour, a approuvé les

perspectives financières pluriannuelles d'application directe et à intégrer au reste du PPI lors de l'approbation de celui-ci.

Un courrier de consultation du 13 décembre 2017 a été transmis au Conseil Régional, aux Conseils Départementaux et à l'ensemble des EPCI, 9 courriers de réponses et contributions écrites ont été transmis à l'EPF dans le délai des trois mois de la consultation.

Parallèlement, 23 réunions de consultation ont eu lieu sur le territoire, la liste est annexée.

Un point a été fait en groupe de travail constitué ad hoc le 11 juillet sur des points spécifiques évoqués par les territoires lors de la consultation, dont le compte-rendu des échanges est en annexe du présent rapport. Suite au groupe de travail, des modifications et adaptations du PPI sur les points soulevés lors de la consultation et lors du groupe de travail du 11 juillet ont été travaillées et sont soumises à l'examen des administrateurs. Pour les besoins de la présentation, ces propositions de modification sont regroupées par partie du PPI et pour la partie E-Modalités d'intervention, par thème, le document d'orientation du PPI étant annexée en version de modification pour faire apparaître en rouge et souligné les modifications.

Parties A à C : cadre juridique, bilan sur Poitou-Charentes, enjeux

Partie A- Un préambule juridique rappelle les textes, nombreux, qui s'appliquent à l'EPF, dans toute la diversité de ses interventions. Un rappel est aussi fait des dispositifs non réglementaires de type appels à projets notamment lancés par le Gouvernement et au sein desquels l'EPF a naturellement vocation à agir.

Cette partie n'a pas fait l'objet de remarques lors des réunions, ni dans les courriers.

Partie B- Un bref bilan de l'intervention sur l'ancien périmètre de Poitou-Charentes est présenté, dans la continuité des éléments présentés au Conseil d'Administration du 30 mai 2017. Il s'agit de rappeler le modèle mis en place sur les quatre départements historiques, et le contenu des projets terminés ou en cours sur ce territoire, et qui se poursuivront dans le cadre du nouveau PPI.

Cette partie n'a pas fait l'objet de remarques lors des réunions, ni dans les courriers.

Partie C- L'exposé des enjeux occupe la majeure partie du document. Il comporte une distinction en catégories de territoires, et un panorama des enjeux auxquels fait face le territoire d'intervention, s'appuyant notamment sur les éléments apportés par l'Etat.

Certaines remarques lors des réunions ont porté sur des analyses des élus sur des caractéristiques de leur territoire, notamment relativement au développement économique (équilibre des zones d'activité en Dordogne, importance économique du développement touristique dans plusieurs territoires). Certains courriers ont fait part de remarques directement dans le texte du document, notamment de Bordeaux Métropole, du département de la Gironde, et dans d'autres cas de remarques plus générales sur les enjeux (département de la Vienne sur la vacance, ville de Limoges sur la notion de villes structurantes). Des adaptations ponctuelles ont été apportées, visible dans le document en version modifiable annexé, qui apportent des précisions et corrections sans changer l'équilibre du texte.

Partie E : modes d'intervention

La détermination des modes d'intervention de l'EPF est la partie la plus normative du document. La partie II, notamment reprend les éléments généraux des PPI antérieurs. La partie III, décline des modalités d'interventions spécifiques par catégorie de projet.

Il s'agit de la partie qui a généré la très grande majorité des remarques et échanges.

Sur les nouveaux territoires, une part importante des questions étaient des simples demandes d'explications sur le mode de fonctionnement de l'EPF, la structure conventionnelle, le déroulement des interventions, la temporalité des projets, la composition des équipes de l'EPF.

De manière générale, les domaines d'intervention déterminés correspondent à ce que les élus attendent en terme d'appui : logement et communes SRU, développement économique, centres-bourgs, friches notamment.

Sous-partie II -fondamentaux réglementaires et généraux

Les points d'évolution sur cette partie qui détermine les principes constants de l'intervention de l'EPF sur l'ensemble de ses interventions, sont donc assez restreints.

Quelques points spécifiques ont fait l'objet de débats particuliers :

-La situation des collectivités qui ont d'ores et déjà acquis des terrains, notamment sur les nouveaux territoires, avant l'intervention de l'EPF, dans une logique de portage foncier pour un projet assez similaire à celle de l'intervention de l'EPF (dans certains cas, le portage est assuré par un tiers avec garantie de la collectivité, par exemple en Gironde).

Le résultat des échanges en groupe de travail du 11 juillet est que l'EPF a vocation à « mobiliser du foncier » au titre du L321-1 du code de l'urbanisme, donc nécessairement à intervenir sur du foncier non déjà maîtrisé par les collectivités. Des exceptions peuvent exister, notamment lorsque le foncier acquis par la collectivité doit être complété de manière substantielle par d'autres acquisitions pour un projet en renouvellement urbain, ou que des travaux de déconstruction-dépollution d'ensemble doivent être réalisés. Le document d'orientation n'apportait pas de contraintes ou autorisations supplémentaires par rapport au code de l'urbanisme, il est proposé de maintenir cette situation et de laisser au conseil d'administration l'analyse au cas par cas des situations des conventions proposées à la lumière du code de l'urbanisme.

-Les critères d'intervention en extension urbaine : Le document d'orientation présentait simplement la rédaction suivante dans les principes généraux : « Il contribue à la limitation de l'étalement urbain, à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis. » et précisait ensuite de manière positive les conditions dans lesquelles l'EPF pouvait intervenir en extension, par types de projets. Seuls l'habitat et le développement économique faisaient l'objet d'une possibilité d'intervention en extension, avec une mention spécifique limitant l'intervention en extension urbaine.

Compte-tenu des échanges, il est proposé de rapatrier l'ensemble des mentions relatives à la question de l'intervention en extension urbaine dans un unique paragraphe, dans la partie des fondamentaux réglementaires et généraux, ainsi écrit :

« d.L'EPF contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine que pour des projets d'habitat et de développement économique structurants, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement notamment, et sous la réserve des conditions suivantes :

Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPF n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPF appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération selon les dispositions du II.d de la présente partie.

Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPF n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale à minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble et notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPF appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération selon les dispositions du II.d de la présente partie. »

Sous-partie III : catégories de projets que l'EPF appuie

Sur le point a), logement, les élus ont généralement manifesté leur accord avec les modalités d'intervention de l'EPF, notamment la maîtrise des prix, l'intervention auprès des communes SRU, la mobilisation forte sur des projets de grande taille comme sur des opérations isolées en renouvellement urbain.

Une adaptation est cependant apparue nécessaire sur la question de la maîtrise des prix, suite à un cas très problématique sur l'agglomération de La Rochelle examiné en bureau. Il est proposé d'ajouter la phrase suivante : *« L'EPF conditionne l'engagement et la poursuite de son intervention foncière sur un territoire au suivi rigoureux d'une stratégie de maîtrise des prix sur l'ensemble du territoire, y compris sur les communes soumises à la loi SRU et le cas échéant, carencées, de manière à préserver les conditions de ses interventions. »*

Sur le point b), activité économique deux points ont notamment fait l'objet de remarques et des précisions peuvent être apportées dans le document.

La complexité de l'intervention dans ou pour des zones d'activité a été évoquée, notamment pour s'assurer de la cohérence de plusieurs interventions sur un territoire (exemple du département de la Dordogne) et ne pas risquer de créer des situations de concurrence entre les zones. Dans l'état actuel, le renforcement du contrôle de l'extension urbaine en partie II traite déjà de cette problématique, et il n'est pas envisager de limiter l'intervention en renouvellement des zones existantes, qui a un impact moins important en volume d'offre nouvelle.

Sur ce même sujet des zones d'activité, la question du soutien des entreprises déjà en activité a été posée, qui revient en règle générale à porter des immeubles exploitables. Cela n'est pas exclu par le PPI, lorsque le projet le justifie, et reste soumis à l'analyse au cas par cas du conseil d'administration.

La question de l'appui au développement économique touristique en dehors des centres-bourgs a été posée, par exemple en Dordogne (le domaine étant déjà évoqué par le PPI pour ce qui est des centres-bourgs). Il s'agit d'une question qui peut être importante dans les zones rurales. En tout état de cause, l'intervention en extension urbaine n'est pas envisageable, il est proposé de ne pas interdire une intervention hors centre-bourg, par exemple sur des sites patrimoniaux isolés (châteaux par exemple), lorsqu'il s'agit de projets d'importance, en laissant les conventions à l'appréciation du conseil d'administration

Sur le point c, centre-bourg et centre-ville, de nombreuses questions et remarques ont été posées relativement à la complexité des interventions publiques de manière générale, sans se restreindre à la question du portage foncier.

-Des questions ont été posées sur l'articulation de l'intervention de l'EPF avec les dispositifs d'OPAH, la compatibilité avec les ORI. Le PPI permet en tout état de cause la possibilité d'intervenir avec ou sans OPAH, selon une logique complémentaire à celle de l'OPAH qui vise à cibler des immeubles pour des opérations d'aménagement urbain. Il est proposé d'ajouter un paragraphe sur le contexte d'intervention général, sous la forme suivante :

« L'EPF peut notamment intervenir dans le cadre de dispositifs globaux de revitalisation, comme le plan « Action Cœur de Ville », en appui d'une démarche incitative plus large de type OPAH-PIG qui peuvent donner plus de visibilité et de commercialité aux opérations. Il pourra appuyer des SEM dans cet objectif voire le cas échéant prendre des participations dans des filiales selon les modalités définies par les textes réglementaires. »

-Plusieurs questions ont été posées sur des possibilités de reprise de commerce, d'acquisition d'un bien immobilier sans qu'une opération d'aménagement plus large soit envisagée. Le PPI le prévoit partiellement : « *Ces occupations du foncier acquis par l'EPF peuvent notamment consister à l'installation d'un commerçant en centre-bourg pour la pérennisation de son activité.* » – par contre, l'EPF n'a en aucun cas vocation à acquérir le fonds de commerce, il peut seulement indemniser pour la libération du bien. L'installation ou le maintien d'un occupant reste du ressort de la commune. Il est proposé de garder la rédaction telle quelle.

Sur le point d, friches, les élus ont été largement favorables à l'intervention de l'EPF. Une remarque a été portée sur la possibilité d'implanter des projets d'énergie renouvelable sur des friches. Il est proposé de le préciser.

Sur le point e, Risques et environnement quelques remarques et questions spécifiques ont été portées.

Elles portent principalement sur la possibilité d'étendre l'intervention de l'EPF à des thèmes ou domaines plus étendus :

-Sur l'aménagement résilient des territoires littoraux (contribution du GIP littoral aquitain), sujet qui fait l'objet de débats actuellement au parlement

-Sur la préservation de l'activité agricole (questionnement de Val de Garonne Agglomération, aussi en Haute-Saintonge (17))

-Sur la compensation environnementale pour des projets d'aménagement, notamment pour Bordeaux Métropole, qui fait l'objet d'échanges actuellement avec les services

Compte-tenu du caractère encore relativement exploratoire de ces sujets, il est proposé de ne pas interdire l'intervention de l'EPF mais de la conditionner à la définition de principes plus précis par délibérations ultérieures, sous la forme suivante :

« *L'EPF peut avoir vocation à intervenir pour la préservation de l'activité agricole, pour l'aménagement résilient des territoires littoraux ou pour appuyer une stratégie foncière pour la compensation environnementale, uniquement dans un cadre et selon des critères définis par des délibérations ultérieures du conseil d'administration.* »

Il est enfin proposé d'ajouter un point F – Traitement de copropriétés dégradées suite à des échanges avec l'ANAH et dans la perspective que certaines copropriétés soient désignées en tant que

telles suite à un travail de la DREAL, ainsi rédigé de manière à déterminer l'intérêt d'intervenir ultérieurement en fonction des modalités de détermination des sites, des dispositifs partenariaux et financiers mis en place, et de l'intérêt des projets.

« Types de projets : L'EPF peut avoir vocation à intervenir en appui de l'Etat et en mobilisation des éventuels financements dédiés pour appuyer le traitement de copropriétés dégradées identifiées par les services de l'Etat, en vue de leur requalification ou de leur démolition.

Types d'intervention : Le dispositif ORCOD-IN (opération de restructuration de copropriété dégradée – déclarée d'intérêt national par décret en conseil d'Etat) a été mis en place par l'EPF d'Ile de France sur deux sites. L'action de l'EPF consiste ensuite à acquérir les lots de copropriété en accompagnement de la collectivité et/ou de l'organisme en charge du relogement des occupants, et ensuite de réaliser les démolitions le cas échéant.

Un tel dispositif nécessite actuellement un décret en Conseil d'Etat. Dans ce cas ou en tout état de cause si d'autres dispositifs venaient à être mis en place, l'EPF ne pourrait intervenir que dans un cadre et selon des critères définis par des délibérations ultérieures du conseil d'administration. »

Partie F – orientations financières pluriannuelles

Cette partie n'était pas soumise à la concertation, étant déjà adoptée par délibération CA2017-66 du 13 décembre 2017. Deux types de remarques ont cependant été portées sur des sujets traités par cette partie, sur des questions de présentation **de l'équilibre global des interventions de l'EPF**, à la fois territorialement et par types d'interventions.

Le projet de PPI précisait pour l'EPF le principe de « *La mutualisation de la ressource à l'échelle de son territoire d'intervention, avec des dispositifs analytiques de suivi de l'équilibre de son intervention* »

Et « *La maquette globale est la somme de trois maquettes distinctes correspondant*

- *Aux départements ex Poitou-Charentes : Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Vienne*
- *Aux Départements ex Aquitaine et Limousin hors Métropole : Corrèze, Creuse, Dordogne, Gironde hors métropole, Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, Haute-Vienne*
- *A Bordeaux métropole*

du fait des perspectives différentes pendant la durée de ce PPI entre les anciens territoires pour lesquels une dynamique stable est engagée et les nouveaux qui doivent générer un stock et une dynamique de cessions. »

Et enfin

« L'EPF a vocation à intervenir, pour les objectifs ci-après définis et dans la logique du décret GBCP, à hauteur de montants ainsi répartis :

- *Pour le logement : 60 à 90%*
- *Pour le développement des activités économiques : 10 à 30%*
- *Pour les risques, protection de l'environnement et de l'activité agricole : 0 à 10% »*

Outre les maquettes financières, les tableaux de suivi produits annuellement par l'EPF distinguent à la fois des catégories géographiques et des types d'intervention. Les tableaux à jour du 15 juillet 2017 sont annexés.

- Pour les types d'intervention, les deux tableaux distinguent de manière identique les destinations comptables (logement, activités économiques, risques, environnement), l'intervention sur les centres-bourgs et les communes SRU.
- Pour les catégories géographiques, le premier tableau distingue les interventions par typologie de territoire : agglomérations très tendues (La Rochelle ainsi que, sur les nouveaux territoires, le bassin d'Arcachon et la Métropole Bordelaise), Agglomérations d'équilibre et chefs-lieux (ensemble des principales agglomérations du territoire d'intervention, notamment les chefs-lieux de département), Pôles d'équilibre et centres-bourgs : (ensemble des communautés de communes de manière générale). Le deuxième tableau distingue les interventions par département.

Il est proposé de maintenir la rédaction actuelle adoptée et de travailler le cas échéant à l'évolution des catégories tant géographiques que de types d'intervention selon les besoins, en tenant compte des remarques apportées lors de la consultation. Des remarques ont notamment été apportées sur la spécificité de la métropole bordelaise par rapport aux autres territoires très tendus, ou aux spécificités de certaines agglomérations d'équilibre.

En tout état de cause, ces tableaux communiqués annuellement pour l'information des administrateurs présenteront nécessairement des évolutions très variables pendant les premières années, notamment selon les regroupements géographiques, du fait de la mise en place de l'action de l'EPF sur les nouveaux territoires et de la montée en puissance en conséquence des interventions.

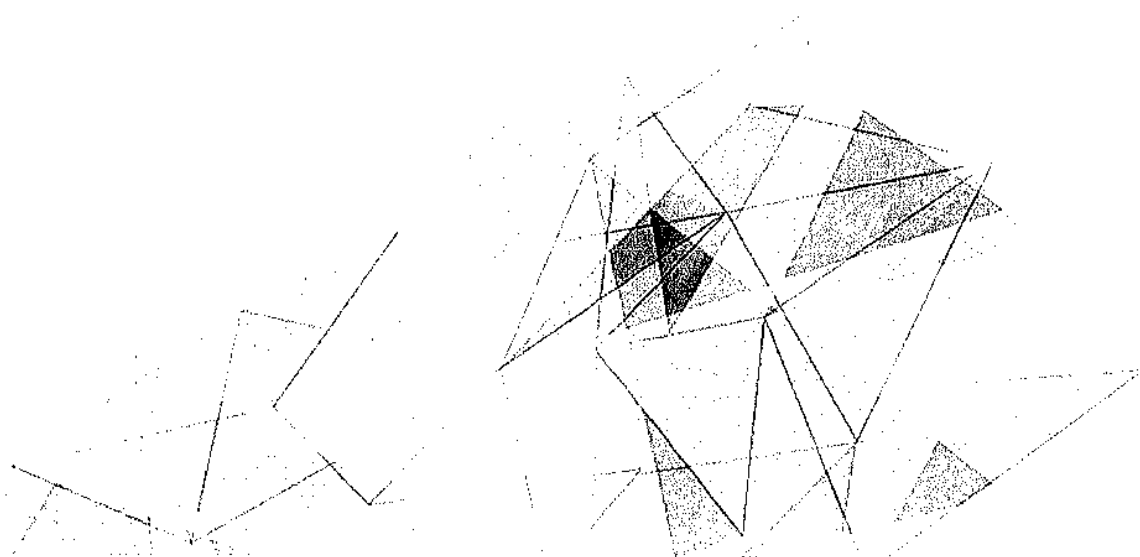
Pour chaque territoire qui le souhaite, l'outil opérationnel de suivi de l'intervention de l'EPF en fonction des orientations politiques souhaitées est la convention cadre.

La délibération du 13 décembre 2017 fixant les conditions d'actualisation et confirmant l'absence de frais de structure est annexée au présent rapport.

Document d'orientations du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine 2018-2022

Décembre 2017

1



En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

En application des dispositions de l'article L 321-5 du Code de l'urbanisme, l'EPF doit donc élaborer un nouveau programme pluriannuel d'interventions, sur la période 2018-2022, qui tienne compte du nouveau périmètre d'interventions, des enjeux qui s'y rattachent et des moyens qui y sont nécessaires en conséquence.

Le présent document d'orientation, soumis à consultation des collectivités, a vocation à devenir après cette consultation et vote formel du Conseil d'Administration, et avec le complément des perspectives financières pluriannuelles adoptées le 13 décembre 2017, le PPI définitif.

Il est structuré de la manière suivante :

A-Un préambule juridique rappelle les textes, nombreux, qui s'appliquent à l'EPF, dans toute la diversité de ses interventions. Un rappel est aussi fait des dispositifs non réglementaires de type appels à projets notamment lancés par le Gouvernement et au sein desquels l'EPF a naturellement vocation à agir.

B-Un bref bilan de l'intervention sur l'ancien périmètre de Poitou-Charentes est présenté, dans la continuité des éléments présentés au Conseil d'Administration du 30 mai 2017. Il s'agit de rappeler le modèle mis en place sur les quatre départements historiques, et le contenu des projets terminés ou en cours sur ce territoire, et qui se poursuivront dans le cadre du nouveau PPI.

C-L'exposé des enjeux occupe la majeure partie du document. Il comporte une distinction en catégories de territoires, et un panorama des enjeux auxquels fait face le territoire d'intervention, s'appuyant notamment sur les éléments apportés par l'Etat.

D-Les orientations stratégiques de l'Etat seront notifiées directement à l'EPF, et intégrées textuellement au document

E- La détermination des modes d'intervention de l'EPF est la partie la plus normative du document. La partie II. notamment reprend les éléments généraux des PPI antérieurs. La partie III. décline des modalités d'interventions spécifiques par catégorie de projet.

A. Le contexte réglementaire de l'intervention de l'EPF

I. Présentation de l'EPF et du PPI

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'EPF est codifié aux articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants à R 321-22 du Code de l'urbanisme.

L'article L 321-5 du Code de l'urbanisme dispose :

« I. — L'établissement élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. — Le programme pluriannuel d'intervention tient compte :

1° Des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. »

Le présent document est rédigé en application de ces dispositions.

L'article L 321-1 du Code de l'urbanisme détermine par ailleurs les missions des EPF :

*« Les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.*

*Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à la **préservation des espaces naturels et agricoles** en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions.*

*Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions foncières** et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser*

ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail. [...]

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

L'article L 300-1 dudit Code précise que :

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'**insalubrité**, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine bâti** ou non bâti et les **espaces naturels**. [...] »*

II. Intervention de l'EPF en matière de création de logements

L'action de l'EPF s'inscrit dans le cadre des grandes orientations nationales.

La **loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social** prévoit notamment qu'au travers de conventions, l'EPF contribue à l'effort de développement de l'offre de logements et appuie les communes en déficit de logements sociaux au sens de la loi n°2013-61 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et la loi n°2007-290 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO).

La **loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE)** poursuit les orientations de la loi DALO et vise à :

1. Permettre l'accès au logement à tous, notamment aux personnes les moins aisées, en privilégiant la construction de logements sociaux, les offres d'hébergement et les parcours résidentiels diversifiés, « de la rue aux logements » (son article 69 fixe des obligations de réalisation pour les collectivités en matière d'hébergement des personnes sans domicile ou en situation de grande précarité) ;
2. Eradiquer l'habitat indigne et lutter contre la précarité énergétique (son article 84 définit l'habitat indigne) ;
3. Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, permettre la construction de logements sociaux par l'attribution du droit de préemption au représentant de l'Etat (article 39) ; ce droit de préemption est souvent délégué à l'EPF.

De même, le Titre II de la **loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté** engage des mesures structurantes dans le domaine du logement afin de renforcer le principe de **mixité sociale** de l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme, de lutte contre les phénomènes de ségrégation territoriale et de "ghettoïsation" de certains quartiers. Ces mesures visent à faire cohabiter des personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, des nationalités, des cultures et des tranches d'âges différents.

La **loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017** renforce les stratégies foncières au service des territoires. Elle développe les dispositifs d'observation foncière afin de répondre aux besoins de connaissance des territoires et de favoriser le développement des stratégies foncières.

D'une part, elle réaffirme le rôle notable de l'Etat dans la mise à disposition des données nécessaires à l'observation foncière afin de favoriser une véritable culture du foncier.

D'autre part, elle renforce le volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH).

En effet, développer l'habitat social en particulier, à l'échelle d'un territoire, nécessite de mener une réflexion sur le foncier disponible pour accueillir cette offre de logements. Dans le cadre d'un PLH, la réflexion sur le foncier est, en l'état actuel du droit, menée au stade du diagnostic du PLH afin d'identifier les segments de l'offre foncière. Si cette réflexion permet d'identifier les caractéristiques des marchés fonciers locaux et leurs impacts sur l'évolution de l'offre de logements, un tel diagnostic ne suffit pas à s'assurer que les gisements fonciers disponibles permettent de répondre aux objectifs de développement du PLH ni à définir les moyens d'action à mobiliser sur le plan foncier pour ce faire.

La loi permet d'y remédier en contraignant les orientations du PLH, ainsi que les actions correspondantes, à prévoir et traduire une véritable stratégie foncière. Le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse de l'offre foncière et de son utilisation, prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Les EPF d'Etat et locaux pourront contribuer à la mise en place de ces observatoires fonciers à l'échelle des PLH, en appui des collectivités et de leurs groupements.

Ces politiques sont déclinées dans les objectifs des PLH des collectivités devenues obligatoires pour la plupart des communes des départements, ainsi que dans les Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD). La loi du 25 mars 2009 a réaffirmé l'importance de l'action foncière pour les politiques de l'habitat mises en œuvre par les collectivités dans ce cadre.

Par sa **lettre du 10 mai 2017 adressée aux préfets de régions et des départements**, la Ministre du Logement a rappelé l'importance de renforcer l'intervention de l'EPF dans les démarches de PLH par une contribution en matière d'observation foncière et la mise en œuvre des stratégies foncières.

La mobilisation du foncier public, mis à disposition des collectivités pour la construction de logements, s'accélère. L'EPF NA oriente son action pour la prise en compte de ces grands axes de politique publique.

L'article L 321-1 du Code de l'urbanisme dispose que les stratégies des EPF doivent participer à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, au regard des priorités déterminées par les PLH :

*« [...] Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de **logements**, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. [...] »*

L'article L 307-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit le prélèvement sur les recettes des communes en cas d'insuffisance de réalisation de logements sociaux et précise que les prélèvements perçus par les EPCI dotés d'un PLH peuvent être utilisés pour financer une acquisition foncière ou immobilière dans le but de réaliser des logements locatifs sociaux.

L'ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire vise à développer une production de logements à prix abordable pour répondre aux besoins des ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social, mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé avec un taux d'effort raisonnable.

Les actions de l'EPF favorisent l'accès au logement intermédiaire, notamment dans les zones tendues, les centres-bourgs et centres-villes.

Exemple de dispositif :

La Caisse des dépôts accorde des prêts en fonction du type de logement social souhaité :

- Il s'agit du prêt locatif à usage social (PLUS) pour des logements accessibles aux deux tiers de la population, du prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) pour des logements destinés à des ménages qui cumulent de faibles ressources et des difficultés d'adaptation sociale, et de la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), destinée à financer la réhabilitation du parc de logements locatifs.
- Pour des opérations moins sociales, il existe deux types de prêts, le prêt locatif social (PLS) et le prêt locatif intermédiaire (PLI) qui peuvent être mis à disposition de tout investisseur, public ou privé, et qui sont distribués par des établissements bancaires choisis après adjudication annuelle.

III. Intervention de l'EPF en matière de développement d'activités économiques

L'article L 300-1 du Code de l'urbanisme affirme que l'une des visées des opérations d'aménagements menées par les EPF est d'accueillir, de maintenir ou d'étendre les activités économiques sur le territoire.

Les interventions de l'EPF NA a, entre-autre, pour objectif de développer l'activité économique et l'emploi.

L'article 19 de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, aux commerces et aux très petites entreprises prévoit l'élaboration, par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs établissements publics, de **contrats de revitalisation artisanale et commerciale** en vue de redynamiser le commerce et l'artisanat :

« [...] Ces contrats ont pour objectif de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres caractérisés soit par une disparition progressive des activités commerciales, soit par un développement de la mono-activité au détriment des commerces et des services de proximité, soit par une dégradation de l'offre commerciale, ou de contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce de proximité. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville figurent parmi les périmètres ciblés par ce dispositif expérimental. [...] »

Exemples de dispositif :

- **Contrat Aquitaine de Développement de l'Emploi dans les Territoires (CADET)** : Ce dispositif lancé, en 2013 dans les territoires en mutation économique, vise en particulier à dynamiser et optimiser les dispositifs régionaux publics, dans le domaine du développement économique, de la formation et de l'emploi. Articulé autour d'un plan pluriannuel d'actions, appuyé par une ingénierie de haut niveau, animé et piloté par la Région avec le soutien de l'ADI, il mobilise les acteurs économiques locaux et les collectivités publiques locales. Le CADET concernait en 2016, six territoires avec pour chacun la mise en place d'un plan d'action dédié. Le dispositif CADET est toujours actif à ce jour et la Région Nouvelle-Aquitaine étudie l'extension du Contrat Aquitaine de Développement de l'Emploi dans les Territoires ex-régions Limousin et Poitou Charente.
- **EPARECA** : Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux, accompagne les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté, afin d'apporter du confort de vie et recréer durablement du lien social.

IV. Intervention de l'EPF en matière de revitalisation des centres-bourgs

La maîtrise du mitage et de l'étalement urbain est un objectif de politique affirmé par la loi SRU, puis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » et la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

La loi ALUR a lancé le processus de **modernisation des documents d'urbanisme** pour engager la transition écologique des territoires, en encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et en donnant un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols. Elle incite les collectivités à mener une politique d'anticipation et de reconquête foncières et rénove les outils fonciers des collectivités. Désormais, le potentiel de densification urbaine et de mutation des espaces est analysé dans le cadre de l'élaboration des Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'étalement urbain provoque l'accroissement des surfaces bâties et une surconsommation du territoire au détriment de l'espace rural. Cela induit l'artificialisation des sols, impacte l'environnement et l'organisation des territoires.

Ce phénomène s'explique notamment par l'insuffisance d'offres de logements en ville par rapport à la demande ou la cherté des logements en ville.

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les stratégies foncières des EPF doivent permettre de réprimer l'étalement urbain. L'EPF NA favorise ainsi les restructurations au cœur des bourgs et centres-villes et privilégie des offres en logements sociaux ou intermédiaires de manière adaptée aux spécificités locales.

La revitalisation des centres-bourgs en zones rurales et périurbaines par la création de logements, commerces, équipements et services est un enjeu majeur pour la lutte contre l'étalement urbain, l'égalité des territoires et pour le développement économique local.

En novembre 2014, une cinquantaine de projets de revitalisation des centres-bourgs avaient été choisis par le Gouvernement dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « AMI centres-bourgs ».

Face au constat général sur l'ensemble du territoire national d'un déclin de nombreuses villes moyennes, le gouvernement souhaite engager dès 2018 un plan volontariste de revitalisation. Il a invité les membres du comité d'experts et de personnalités réuni le 7 septembre 2017 à apporter leur contribution écrite à l'élaboration de ce plan, qui doivent permettre d'identifier des solutions concrètes et opérationnelles à court terme.

Exemples de dispositif :

- Depuis le décret du 5 mai 2015, le **Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC)** passe d'une logique de guichet à un dispositif d'appels à projets nationaux. Ce fonds a pour vocation de répondre aux menaces pesant sur l'existence des services artisanaux et commerciaux de proximité dans des zones rurales ou urbaines fragilisées par les évolutions économiques et sociales en attribuant une aide financière aux porteurs de projets.
 - **L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la revitalisation des centres-bourgs** a désigné fin novembre 2014 54 projets émanant de communes et d'intercommunalités qui vont bénéficier de 40 millions d'euros d'aides de l'État par an. L'AMI vise à renforcer le rôle des petites villes dans leur fonction de centralité sur un bassin de vie. Les objectifs des projets retenus dans le cadre de l'AMI cherchent, sur 6 années, à :
 - o limiter l'étalement urbain,
 - o redynamiser l'offre de commerces,
 - o créer des équipements et des services adaptés aux besoins des habitants,
 - o relancer les activités, ou encore
 - o rénover ou réaliser des logements.
- 4 territoires issus du nouveau périmètre de l'EPF ont été retenus : La Réole (Gironde), Barbezieux-Saint-Hilaire (Charente), Montmorillon (Vienne), et Saint-Maixent-l'École (Deux-Sèvres).
- **Agence Nationale de l'Habitat (Anah)** : L'Anah est un Etablissement Public d'État ayant pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. L'Anah accompagne les collectivités territoriales dans la définition et la mise en œuvre de leurs opérations programmées afin d'intégrer la dimension habitat privé dans leurs politiques et leurs stratégies locales. Elle procure aux élus des moyens financiers et un appui méthodologique pour mener à bien les projets territoriaux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé et de la lutte contre l'habitat indigne.

V. Intervention de l'EPF en matière de traitement des friches

La circulaire du 8 février 2007 recommande une réhabilitation des sites dégradés en fonction de leur usage futur. Il s'agit de démontrer que les actions prévues pour la dépollution du site (mesures de gestion) le rendront apte à accueillir un projet d'aménagement.

Pour cela, le plan de gestion, cœur du dispositif de reconversion permet aussi bien d'agir sur l'état initial du site que sur les usages choisis. La priorité est de supprimer l'impact des pollutions par des mesures de gestion selon une approche coûts-avantages. La solution finalement retenue doit offrir le meilleur compromis sur la base de considérations environnementales, sanitaires, techniques et économiques. Ici, le pragmatisme peut consister à accepter que certaines pollutions stabilisées ou résiduelles restent en place, après s'être assuré de leur innocuité sanitaire et environnementale. Une analyse des risques résiduels est réalisée, sur la base d'une Évaluation Qualitative des Risques Sanitaires (EQRS), pour valider l'adéquation du traitement au regard des usages.

Exemple de dispositif :

Depuis 2010, l'ADEME accompagne les acteurs de la reconversion des friches urbaines polluées dans leurs projets, par l'intermédiaire de son système d'aides aux travaux de dépollution. Ces projets, qui s'inscrivent dans le cadre d'une action de renouvellement urbain ou de reconversion économique, permettront de requalifier des secteurs délaissés pour leur donner un nouvel usage. Ce dispositif, qui allie qualité du projet d'aménagement et qualité des travaux de dépollution, a fait ses preuves depuis plusieurs années.

Ce sont ainsi plus de 100 projets qui ont bénéficié de ce soutien entre 2010 et 2016. En 2017, l'ADEME a lancé une nouvelle édition de son appel à projets « travaux friches ».

Sont concernés par cet appel à projets tous les opérateurs publics et privés (collectivités, bailleurs, aménageurs, promoteurs, ...) qui développent un projet de reconversion de friches urbaines et pour lequel ils sont amenés à engager des travaux de dépollution.

Il est recherché dans le cadre de cet appel à projets, des opérations exemplaires, laquelle exemplarité sera appréciée à l'aune des 3 conditions additives suivantes :

- **Dépollution** : les terres polluées sont traitées au maximum in situ ou sur site ;
- **Conception intégrée** : le projet d'aménagement ou de construction est conçu de manière intégrée avec la gestion de la pollution ;
- **Cohérence territoriale** : insertion territoriale, cohérence avec les documents de planification dont PLU et PLUI et inscription dans une démarche de développement durable.

VI. Intervention de l'EPF en matière de gestion des risques

Les actions de l'EPF NA participent à la protection contre les risques technologiques ou naturels en accompagnant les collectivités dans la gestion de ces risques, particulièrement des risques de submersion marine.

Les **plans de prévention des risques technologiques (PPRT)** ont été établis par la **loi n°2003-699 du 30 juillet 2003** suite à la catastrophe de l'usine AZF de Toulouse en 2001. L'objectif des PPRT est de protéger les personnes qui s'installent à proximité des sites Seveso. Les PPRT peuvent prévoir des zones de maîtrise pour l'urbanisation future (article L 515-16-1 du Code de l'environnement), des secteurs soumis à des mesures d'expropriation ou de délaissement.

Les **installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** sont soumises à de nombreuses réglementations de prévention des risques en raison des nuisances et risques pour l'environnement, notamment de pollution des sols. Les ICPE soumises à autorisation sont régies par les articles L 512-1 à L 512-6-1 du Code de l'environnement. Celles soumises à enregistrement sont soumises aux articles L 512-7 à L 512-7-7 du Code de l'environnement. Les ICPE soumises uniquement à déclaration sont prévues aux articles L 512-8 à L 512-13 dudit Code. L'EPF reconvertit des friches industrielles, sièges d'anciennes ICPE.

VII. Intervention de l'EPF en matière environnementale

Enfin, les actions des EPF peuvent contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles (article L 321-1 du Code de l'urbanisme).

L'EPF NA participe au développement de l'agriculture locale et crée des « zones de biodiversité ».

**B. Bilan de l'action de l'EPF de Poitou-
Charentes et enjeux sur le nouveau
périmètre d'interventions**

L'intervention de l'EPF a été élargie en mai 2017 du territoire de Poitou-Charentes au territoire aquitain. Son intervention concerne désormais plus de 4,64 millions d'habitants, une augmentation de 3 millions d'habitants.

I. Enjeux du PPI 2014-2018

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 avait pour objectif de permettre à l'EPF d'inscrire son action dans la durée et en adaptant son action aux nouveaux besoins du territoire régional dans le respect des orientations nationales en termes de logements et de création d'emplois, dans une perspective de transition écologique liée à la maîtrise de la consommation des espaces agricoles et naturels. Il réaffirme sa mission première d'une part de favoriser l'émergence de projets urbains qui tiennent compte des enjeux du développement durable et d'autres part de porter et de préparer les fonciers potentiels de ces projets dans une logique d'anticipation à plus ou moins long terme.

Le cadre d'action de l'EPF reste essentiellement celui d'une intervention en vue de faciliter « l'aménagement ultérieur des terrains » au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme en favorisant le renouvellement urbain et le recyclage des terrains bâtis. Il peut engager, sous sa maîtrise d'ouvrage et éventuellement un financement allant jusqu'à 100 %, toutes les études nécessaires à son action améliorant sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur un territoire objet d'une convention avec une collectivité locale et toutes les études et analyses contribuant à fiabiliser la revente des fonciers acquis.

En résumé, le PPI pour la période 2014-2018 avait été élaboré selon les principes directeurs suivant :

- Favoriser l'accès au logement abordable,
- Renforcer la cohésion sociale des territoires (mixité sociale – emploi - reconversion de friches- réhabilitation de centre bourg,...),
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique,
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles,
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

L'EPF vient prioritairement en appui des projets :

- ✓ De renouvellement urbain,
- ✓ De développement de l'offre de logements,
- ✓ De restructuration de centres-bourgs,
- ✓ Restructuration et de reconversion de friches industrielles polluées,
- ✓ De développement de l'emploi et de l'économie,
- ✓ De préparation de foncier en vue de son recyclage,
- ✓ De protection contre les risques naturels et technologiques.

II. Bilan quantitatif sur la période 2014-2017 :

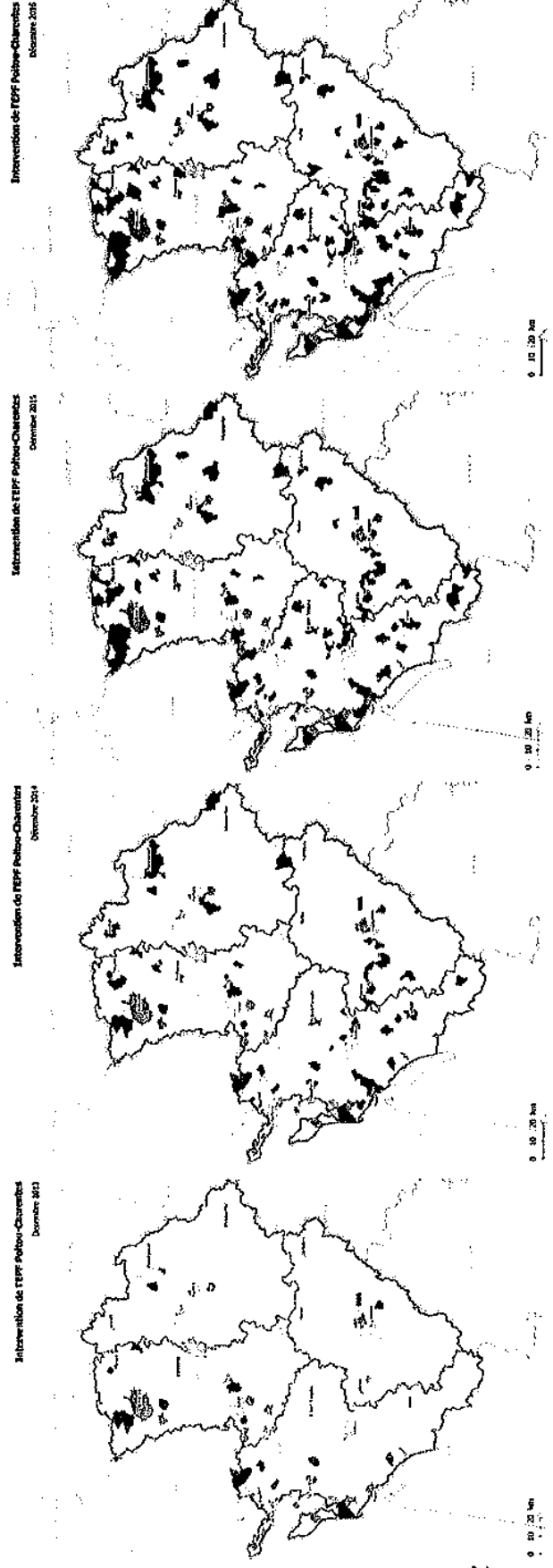
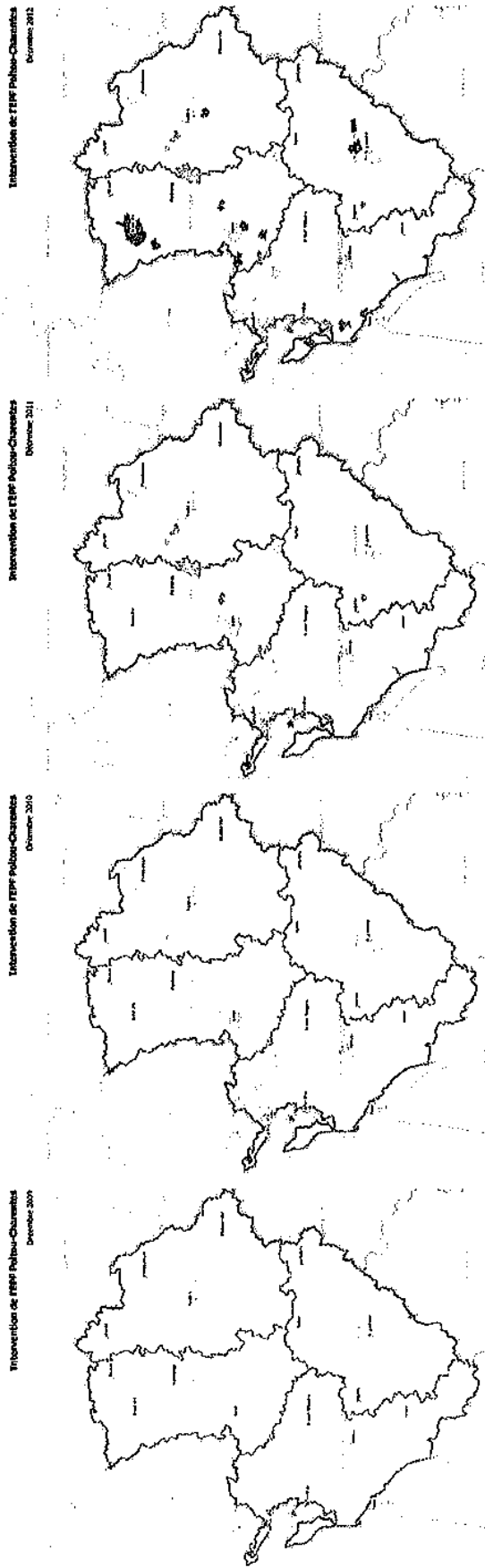
Au 31 décembre 2016, plus de la moitié de l'activité de l'EPF se concentrait sur les territoires ruraux, hors agglomérations et territoires littoraux. 136 conventions portaient sur des sujets de revitalisation de centres-bourgs, soit près de 60 % de son intervention à la même date.

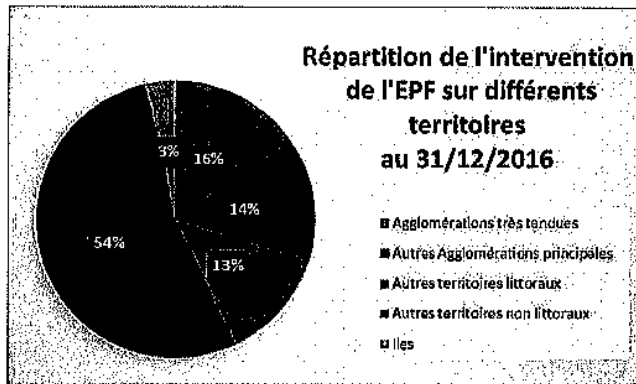
Le thème principal « logement » concernait 160 conventions, dont 48 conventions signées dans les communes déficitaires définies par l'article 55 de la loi SRU.

Au 31/12/2016

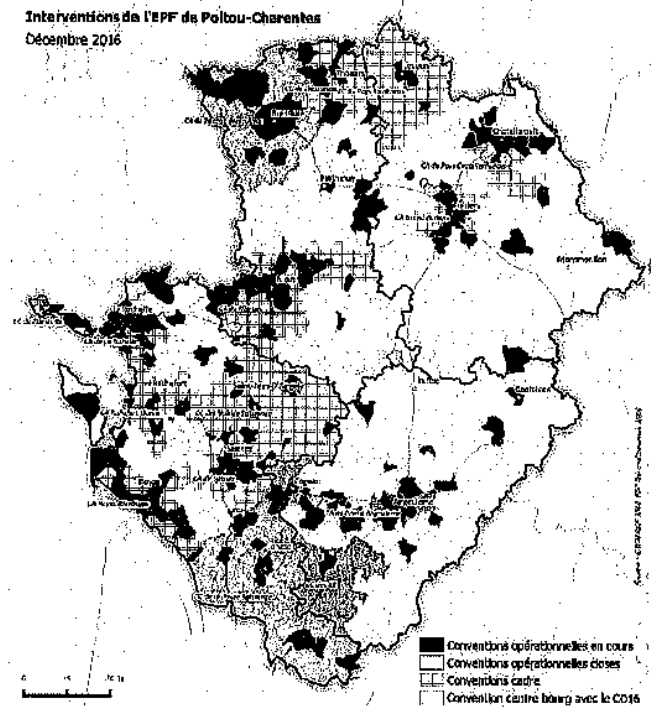
Zone géographique	Type de convention / Destination	Nombre de convention		Nombre de communes SRU	Consommation de l'espace (ha)			Convention centre-bourg	Nombre de logements		
		nombre	%		en requalification	en densification	en extension		En stock	Total	dont logements sociaux
Agglomérations très tendues		95	15,5%	22	63,6	26,9	229,9	10	1 053	1 893	558
	Logement	28	77,8%	21	60,0	26,9	131,3	8	1 053	1 893	558
	Economique	6	16,7%	1			98,6	1			
	Risques	1	2,8%			0,5					
	Divers	1	2,8%			3,1		1			
Autres Agglomérations principales		33	14,2%	12	80,4	80,4	238,6	15	705	1 074	184
	Logement	25	75,8%	10	24,2	80,4	22,6	13	605	974	164
	Economique	6	18,2%	1	56,2	0,0	216,0	2	100	100	20
	Environnement	1	3,0%								
	Divers	1	3,0%	1							
	Risques	0	0,0%								
Autres territoires littoraux		31	13,3%	8	145,8	15,6	41,9	16	501	1 031	248
	Logement	23	74,2%	8	64,6	15,6	27,7	11	501	1 031	248
	Economique	3	9,7%		80,1		1,2				
	Environnement	1	3,2%				13,0	1			
	Divers	4	12,9%	1	1,1			4			
Autres territoires non littoraux		125	53,6%	3	225,7	52,6	239,0	93	745	1 393	29
	Logement	77	61,6%	3	119,5	49,4	46,7	66	715	1 348	29
	Economique	37	29,6%		95,6		179,3	22	30	30	
	Environnement	2	1,6%				9,0				
	Risques	2	1,6%		1,4						
	Divers	7	5,6%		9,2	3,2	8,0	5		15	
Illes		8	3,4%	0	0,0	2,0	14,8	2	0	39	39
	Logement	7	87,5%		0,02	2,0	14,8	2		39	39
	Divers	1	12,5%								
Total général		233	100%	46	515,5	177,5	764,2	136	3 004	5 430	1 058

Evolution de l'intervention opérationnelle de l'EPF entre 2009 et 2016





Interventions de l'EPF de Poitou-Charentes
Décembre 2016



CARTE DE SYNTHÈSE DE L'INTERVENTION DE L'EPF
Au 31 décembre 2016

Territoire d'intervention : Région Poitou-Charentes



Révision : EPF Nouvelle Aquitaine, Pôle études / DR, septembre 2017

A retenir :

- L'intervention de l'EPF s'est massivement orientée à destination de projets de logement notamment au sein d'agglomérations principales dites « détendues ». Ces agglomérations sont en attente forte d'un appui que peut leur fournir l'EPF.
- La capacité de L'Etablissement à mobiliser d'importantes disponibilités foncières sur plusieurs années offre aux collectivités la promesse de pouvoir mener à bien leurs projets essentiels à la pérennité de leur territoire.
- Dans les agglomérations dites « très tendues », plus des 3/4 des conventions signées étaient à destination d'opérations de logement.
- Dans les autres territoires non littoraux, les conventions signées à destination du développement économique représentaient presque 30%.
- L'EPF souhaite privilégier une politique en faveur du renouvellement urbain, tout en intervenant sur des projets en extension uniquement lorsque cela le nécessite.

III. Bilan qualitatif et modèle d'intervention :

L'EPF a été créé d'abord principalement pour le portage foncier, et a dans un premier temps beaucoup travaillé sur les agglomérations. Il y a eu ensuite quelques interventions sur les centres-bourgs dans le cadre du PPI 2009-2013. Dans le cadre du PPI 2014-2018, l'ensemble d'une gamme d'accompagnement a été mise en place : des études en amont de gisement, de marché, de plan-guide, des consultations d'opérateurs en aval. De manière générale, l'EPF développe un appui à la gestion des projets fonciers : il s'agit d'envisager les perspectives de sortie dès la préparation de la convention, d'avoir une gestion des risques et une gestion dynamique de projet.

L'EPF ne réalise pas les projets lui-même, il appuie la collectivité mais ne prend pas les décisions relatives au projet, il n'est pas un organisme de conseil. C'est la collectivité qui détermine à chaque étape l'opportunité des actions que l'EPF peut proposer de réaliser. L'EPF réalisant des interventions très spécialisées, il n'a pas vocation à être présent à toutes les réunions de pilotage, il a pour rôle d'identifier les points bloquants et de les résoudre en amont.

L'EPF se concentre sur son cœur de métier de la gestion de projets fonciers, à savoir la gestion du projet de la préparation de la convention au suivi de la cession, en articulant les différentes interventions partenariales de la collectivité et de l'EPF sur le projet, les interventions foncières, négociations, acquisitions et libérations, occupations temporaires, cessions. Il a donc vocation à externaliser un certain nombre d'actions comme des études de pré-faisabilité, de gisement foncier, plan guide, étude de valorisation du foncier commercial, d'analyses juridiques, de rédaction de dossiers de DUP. Ces prestations sont réalisées dans le cadre des conventions et ont vocation à être cadrées et restreintes avec une focalisation sur l'étude d'opportunité pour aider les élus à décider des orientations. L'EPF lie systématiquement les acquisitions foncières à la dynamique de projet, en définissant la marge de négociation, le prix d'arrêt, en prévoyant un conventionnement en anticipation pour mener des négociations pour le temps long. Son appui à l'observation foncière est strictement limité à son action au travers des projets opérationnels.

Une partie importante de l'action de l'EPF consiste à connaître et à contractualiser avec les opérateurs privés qui réaliseront certains des projets. L'EPF a vocation à permettre la réalisation d'opérations plus ambitieuses et à en démontrer la faisabilité, lorsque cela est possible et si les circonstances le permettent.

Cela implique un choix de postes très polyvalents de chefs ou directeurs de projets pour optimiser la gestion des projets, et une formation interne très forte pour arriver à cette polyvalence. En appui des chefs de projets, l'EPF dispose de postes très techniques sur des points précis (par exemple les travaux, régime des installations classées - ICPE, dépollution, gestion du patrimoine),

A retenir :

- **L'EPF a pris le parti d'un modèle généraliste permettant d'intervenir sur tous types de sujets (recyclage foncier à vocation économique, revitalisation commerciale de centre-bourg, renouvellement d'habitat dégradé, etc.).**
- **Traitant de problématiques particulièrement complexes, il est primordial pour l'établissement d'appliquer des principes d'efficacité, d'anticipation, et de maîtrise des risques, sur l'ensemble des projets dans lesquels il intervient.**

IV. Exemple d'opération réalisées et mode opératoire

Opération de logements à PUILBOREAU

La collectivité a envisagé en lien avec l'EPF, un projet d'aménagement de logements, afin de développer l'offre d'habitat au sein de la commune, et d'accroître l'attractivité du parc de logement. Il subsistait l'enjeu primordial de revaloriser le patrimoine bâti du centre bourg, et de favoriser l'accès à la propriété au sein de la commune.



Le projet consiste à développer une opération de 22 logements, dont 11 logements sociaux, sur une emprise foncière en cœur de bourg. Suite à la démolition et à la consultation d'opérateurs, les travaux de réaménagement sont en cours. Une autre opération de ce type a été entreprise à Puilboreau.

Réhabilitation de la Galerie du Donjon, à NIORT

Dans le but de pérenniser son attractivité et sa polarisation, la ville de NIORT a souhaité donner une nouvelle impulsion commerciale au centre-ville.



C'est dans ce cadre que, dans cette ancienne galerie commerçante à l'abandon, l'EPF a acquis individuellement les lots de la copropriété (pour 21 lots au total). La cession a été réalisée en 2014 pour plus de 1M€, au coût de revient et s'est traduite par l'ouverture d'une grande enseigne commerciale en 2016 qui donne une impulsion très forte au centre-ville : la vente d'autres grandes propriétés privées est relancée. Cette acquisition a été réalisée dans le cadre d'une convention relative à l'OPAH RU lancée par la ville de Niort.

Ce type d'intervention en centre-ville de l'EPF, autant sur les logements que le foncier commercial est un levier puissant pour pousser les acteurs privés à réinvestir les centres-villes, s'il s'accompagne d'une régulation forte, voire d'un arrêt du développement en périphérie des zones d'extension commerciales ou de lotissements.

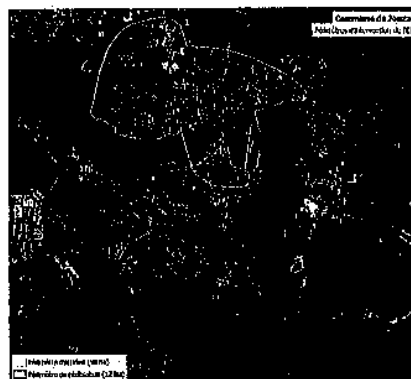
Implantation d'une entreprise d'eau minérale sur la commune de JONZAC

Jonzac, sous-préfecture de la Charente Maritime. Située au sein d'un triangle reliant Saintes, Angoulême et Bordeaux, Jonzac est un carrefour de communication important.

La commune joue donc le rôle de pôle économique et commercial, et se doit de pérenniser son dynamisme et son attractivité afin d'assurer le développement des autres communes de la Haute Saintonge.

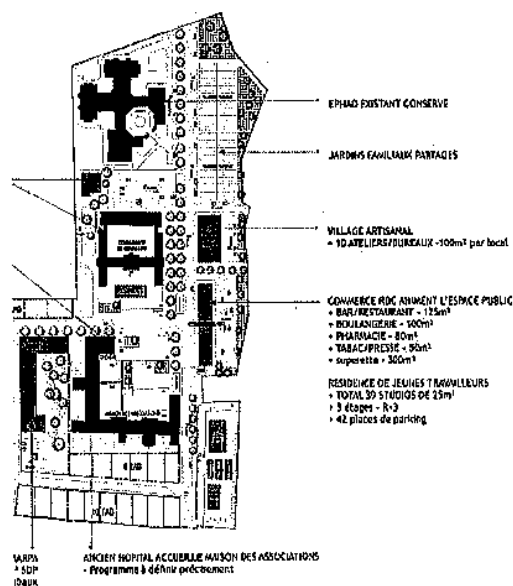
Dans ce cadre, elle a envisagée, en lien avec l'EPF, un projet de production d'eau minérale naturelle, à partir d'une source de son territoire communal. Ce projet assurera son développement économique, avec la création d'emplois, et sur le long terme, la commercialisation d'un produit local.

L'EPF est en phase d'acquisition d'un bien à proximité de la source.



Cognac (16)

L'EPF a signé en 2014 une convention avec la commune de Cognac pour le traitement de l'ancien site de l'hôpital et d'un terrain attenant, pour un total de 14ha. La ville a pris l'engagement extrêmement fort d'abandonner l'urbanisation de 25ha sur terrains agricoles pour traiter à la place ce site très complexe.



Une étude a été lancée dès fin 2014 pour

déterminer la capacité de réutilisation du site. Cela a permis d'objectiver les discussions avec l'hôpital, négociation conclue fin 2015 par l'acquisition. Une partie du site sera très prochainement réutilisée par Grand Cognac dans le cadre de l'installation du nouvel hôtel de la Communauté de Communes. L'EPF a lancé la déconstruction d'une partie des bâtiments, ce qui préparera les aménagements et les cessions à intervenir à des opérateurs. De par sa taille et le nombre important de projets de nature diverse, cette opération est exceptionnelle. Elle s'inscrit dans une démarche de redynamisation de la ville qui commence à porter ses fruits, puisque deux grands sites sont en voie de reconversion : les chais Monnet, anciennement propriété de la ville, et le site de Martell qui a récemment fait « tomber les murs ». Sur une opération de cette taille, l'apport du portage de l'EPF est particulièrement pertinent. Des premières opérations de logements seront développées en 2016 pour des travaux en 2017.

A retenir :

- **L'EPF intervient sur des opérations très diverses. Pour chaque projet, un partenariat fort a ainsi été noué entre l'Etablissement et la collectivité afin de répondre au mieux aux enjeux auxquelles elle est confrontée.**
- **Pour cela, l'EPF met à disposition des outils techniques et les mobilise sur demande autant que nécessaire afin de répondre au mieux aux attentes de la collectivité.**

C.Enjeux du nouveau territoire

I. Les enjeux relevés par la mission de préfiguration :

La mission a relevé que l'EPF créée en 2008, a atteint sur son ancien périmètre de Poitou-Charentes son rythme de croisière. Il relève que l'EPF disposait d'un stock de foncier très important, d'un taux de taxe spéciale d'équipement parmi les plus bas de France, d'une dette très réduite et d'une trésorerie conséquente.

Il indiquait que compte tenu de ces faits, la projection de l'établissement sur un territoire plus vaste peut être envisagée sans qu'il faille au préalable modifier les équilibres atteints.

▪ **Enjeux généraux du nouveau territoire d'intervention :**

La nouvelle région représente environ 15% du territoire métropolitain. Elle constitue une région dynamique à caractère rural qui reste confrontée au vieillissement de la population supérieur au niveau national et au niveau de vie relativement faible.

Troisième région économique française, après l'Île-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes, la Nouvelle-Aquitaine contribue au PIB national à hauteur de 7,7 %. La nouvelle région présente une forte domination du secteur tertiaire en nombre d'emplois. Elle est la première région agricole en termes d'emplois (5 % au niveau régional contre 3 % au niveau national). L'agriculture représente 4,1 % de la valeur ajoutée en Nouvelle-Aquitaine.

- Les emplois dans le tertiaire représentent 76 % de l'emploi régional (contre 79 % au niveau national).
- Le poids des services administrés dans la valeur ajoutée régionale a progressé entre 2008 et 2012 (+ 1,5 point au niveau régional contre + 1,4 point au niveau national hors Île-de-France).

Les logements de la Nouvelle-Aquitaine représentent 9,9 % du parc national pour 9 % de la population nationale. Malgré une façade maritime étendue propice aux résidences secondaires, la proportion de résidences principales atteint 80 %. Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12% pour la région, contre 10 % pour la France, les 8 % restants étant vacants.

- Le parc social atteint 10,1 % du parc des résidences principales, un taux nettement inférieur à la moyenne nationale (16 %), avec des disparités entre les départements.
- Les territoires ruraux présentent des taux faibles (6 %) de logement locatif social (LLS).
- Selon les études, les besoins en logements sociaux se situent entre 2 200 et 2 900 logements sociaux supplémentaires par an.

La tension du marché immobilier régional est essentiellement marquée vers l'ouest ou autour des grands pôles, là où la croissance du nombre de résidences principales est déjà élevée.

- Le prix moyen du mètre carré est de 2 994 € dans le neuf et de 2 277 € dans l'ancien. Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale.
- Les surfaces médianes des terrains se situent à moins de 800 m² (secteur littoral et grandes agglomérations) et plus de 2 500 m² dans les territoires ruraux dans l'est de la région.

Le vieillissement de la population et la baisse de la taille des ménages reflètent le changement sociétal rencontré dans l'ensemble du pays. Le parc des résidences principales est en augmentation dans toute la région. La vacance continue, elle aussi, de progresser, surtout dans les départements plus ruraux comme la Creuse, le Lot-et-Garonne ou la Dordogne.

▪ **Diversité des territoires :**

- Un besoin réel constaté
 - La tension du marché régional est essentiellement marquée vers l'ouest ou autour des grands pôles, là où la croissance du nombre de résidences principales est déjà élevée.
 - Le prix moyen du mètre carré est de 2 994 € dans le neuf et de 2 277 € dans l'ancien. Les prix observés sont nettement inférieurs à la moyenne nationale.
- Une particularité, l'extrême diversité des territoires

▪ **Les catégories de territoire :**

La région Nouvelle-Aquitaine se caractérise par une typologie de territoires très contrastée. Elle comprend une façade maritime où la tension immobilière est patente et où le besoin d'action au titre de la politique de prévention des risques est élevé (au-delà des secteurs fortement touchés par la tempête Xynthia de février 2010).

○ La Métropole de Bordeaux

La métropolisation autour de Bordeaux est effective et perceptible. Elle se caractérise par une transformation du territoire qui gagne en densité et en attractivité. Celle-ci s'est accrue récemment grâce au statut de capitale régionale qui contribue au mouvement centripète actuellement constaté.

Dotée des compétences et des outils (PLUi valant PLH) permettant de maîtriser la consommation de l'espace et la production de nouveaux logements, la Métropole bénéficie d'une attractivité qui lui assure la présence d'opérateurs (EPA Euratlantique, La Fabrique Urbaine, opérateurs privés), favorisant la mise en œuvre de sa politique. Celle-ci peut être jugée très performante dans le cadre de projets lourds (50 000 logements / 50 000 hectares nature, OIN Bordeaux Euratlantique).

Ces opérations majeures ne se déclinent pas pour des interventions sur plusieurs territoires de proximité. Par conséquent, cela nécessite une action foncière plus en « dentelle ».

En matière de requalification du foncier économique, une analyse fine des potentiels de revalorisation de friche est à réaliser afin de permettre une modération du marché foncier et lutter contre la spéculation et le renchérissement des coûts. Une stratégie foncière d'ensemble, contrairement à des acquisitions faites au coup par coup, permet par ailleurs de maîtriser la plus-value des fonciers à proximité des projets structurants (infrastructures de transports comme le tramway de la métropole ou opérations immobilières d'envergure avec l'exemple de Bordeaux Euratlantique) et d'intervenir en densification.

○ Les villes centres d'agglomération de rang départemental (et leur aire d'influence)

Ces territoires sont directement impactés par des décennies de périurbanisation qui se caractérise par une perte d'habitants, peu de renouvellement de l'offre, avec un marché immobilier et locatif peu tendu. Ces villes constituent des points d'ancrage essentiels dans le maillage du territoire. L'un des enjeux pour elles sera de pouvoir agir en réseau avec la Métropole.

○ Les autres villes centres d'agglomération (et leur aire d'influence)

Ces dernières sont moins impliquées dans les réseaux de ville et n'offrent pas le même niveau que leurs homologues de rang départemental. Leur attractivité s'en ressent. Les besoins demeurent importants en termes d'offres et de réponses en logements, en activités économiques, en services, etc.

- Les polarités structurantes de l'espace rural

Ces polarités subissent les phénomènes de périurbanisation et sont fragilisées par la perte d'habitants. Leur présence est structurante pour le territoire grâce notamment à des pôles d'équipements et de services. Leurs besoins se traduisent de façon différente de ceux des territoires tendus. La faible capacité financière des EPCI et des communes ne permettent pas à ces polarités de bâtir une stratégie foncière.

- Le littoral

Le littoral est caractérisé par une forte pression, des besoins potentiellement importants, une urbanisation à maîtriser, des enjeux urbains et naturels. Les agglomérations littorales sont confrontées à une difficulté majeure de mixité sociale dans l'offre de logement, qui trouve sa réponse dans une périurbanisation subie.

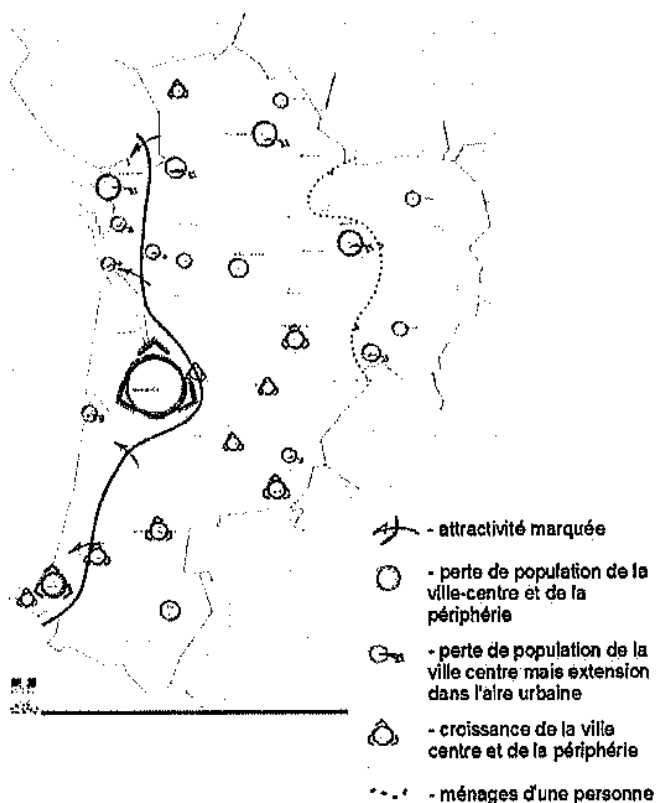
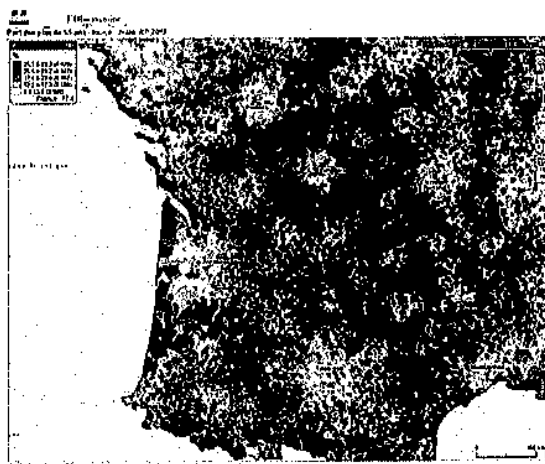
Ces secteurs attractifs sont convoités par les opérateurs immobiliers, ce qui a comme effet un surenchérissement du foncier et l'éviction des populations modestes vers l'intérieur des terres.

II. Le territoire d'intervention

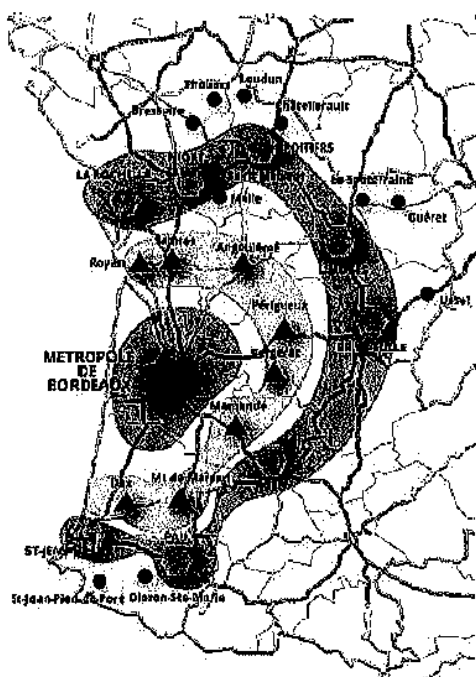
a. Structure de la population et organisation territoriale

La nouvelle région représente 15 % du territoire métropolitain et compte 5 879 144 habitants (population municipale au 1er janvier 2014), soit 9 % de la population métropolitaine. La nouvelle Aquitaine est en moyenne faiblement peuplée (70 hab/km²), au-dessous de la moyenne nationale établie à 118 hab/km².

Le caractère rural de la nouvelle région est manifeste. Le degré d'urbanisation de la grande région (70 %) est inférieur à celui de la France (France métropolitaine hors Ile-de-France), soit 80 %. La Nouvelle Aquitaine compte 25 grandes aires urbaines. La croissance de sa population est particulièrement marquée sur le littoral. La Nouvelle Aquitaine est confrontée à un phénomène de vieillissement. En 2011, la région compte près de 1,6 million de personnes âgées de 60 ans, soit 27,4 % du total de sa population contre 23 % pour la France. La moitié de la population de la Nouvelle Aquitaine a un niveau de vie annuel inférieur à 19 360 euros. Les 10 % des personnes les plus modestes ont un niveau de vie annuel inférieur à 10 820 euros (le seuil de pauvreté est de 11 844 €/an).



Selon une Etude de l'Insee sur les pôles urbains de 2011, 43 % de la population régionale habite dans l'une des sept plus grandes aires urbaines. Le taux de pauvreté est plus important dans les villes-centres des grandes aires urbaines, ou la pauvreté touche particulièrement les familles monoparentales, les familles nombreuses et les ménages jeunes. Ainsi, à Bordeaux le taux de pauvreté dépasse 16 % en centre-ville alors qu'il baisse à 10 % dans la banlieue et la couronne.

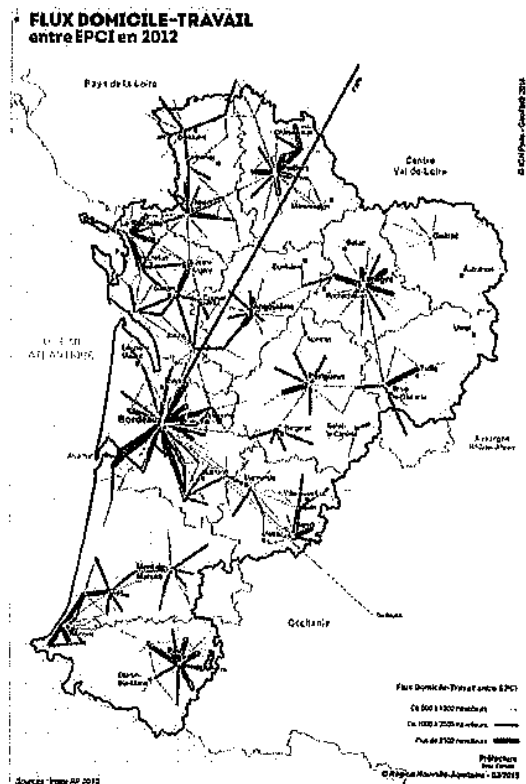


Enfin, nous assistons à un accroissement de fermetures d'écoles, conséquence directe du glissement de population des petites villes de périphérie vers les villes centres. Ce phénomène est à mettre en corrélation avec l'accroissement de la vacance résidentielle et commerciale. Cette dynamique constitue pour l'EPF un indicateur intéressant dans le cadre de ses interventions d'accompagnement des politiques foncières visant à anticiper les mutations des territoires ruraux.

La Métropole et les réseaux de villes de la nouvelle région d'après les travaux de A'Urba, agence d'urbanisme

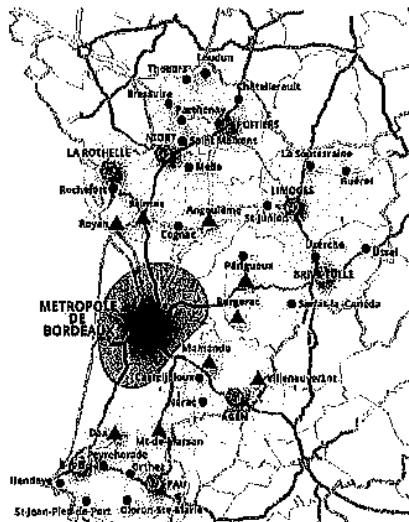
- Légende**
- Métropole Locomotive
 - Réseau de villes moyennes (à 1h+ de la métropole)
 - Réseau de villes départementales (à 2h+)
 - Petites villes périphériques

Les déplacements domicile-travail sont principalement situés au sein des EPCI puisque 2 actifs sur 3 travaillent et vivent dans le même EPCI. Les connexions domicile-travail entre agglomérations sont par conséquent peu nombreuses, les plus significatives étant les liaisons Mont-de-Marsan-Dax-Bayonne, Pau-Tarbes, Bressuire-Parthenay-Poitiers, Tulle-Brive, et l'axe Niort-La Rochelle qui se poursuit ensuite vers Rochefort et Saintes.



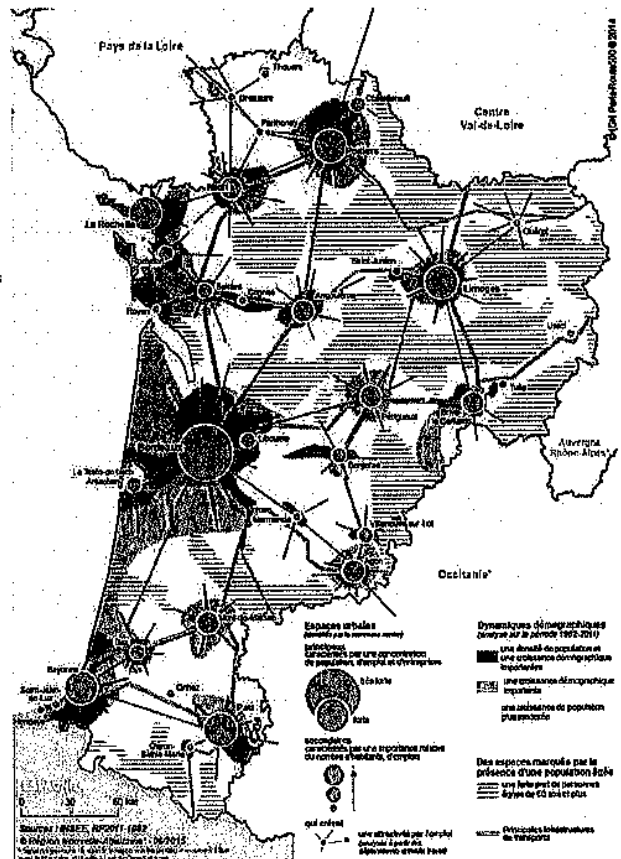
Si la Métropole bordelaise n'est pas contestée en tant que locomotive de ce grand Sud-Ouest, les autres villes majeures doivent trouver leur place : c'est dans leur intérêt réciproque. La Métropole ne sera forte que si elle est capable d'organiser un véritable échange avec les villes et constituer ainsi un réseau intelligent et étendu. Ce système réticulaire se dessine par étapes. Il doit être travaillé afin que la métropolisation n'assèche pas le devenir des autres territoires.

4 DYNAMIQUES TERRITORIALES



Les réseaux de proximité des principales villes de la nouvelle région

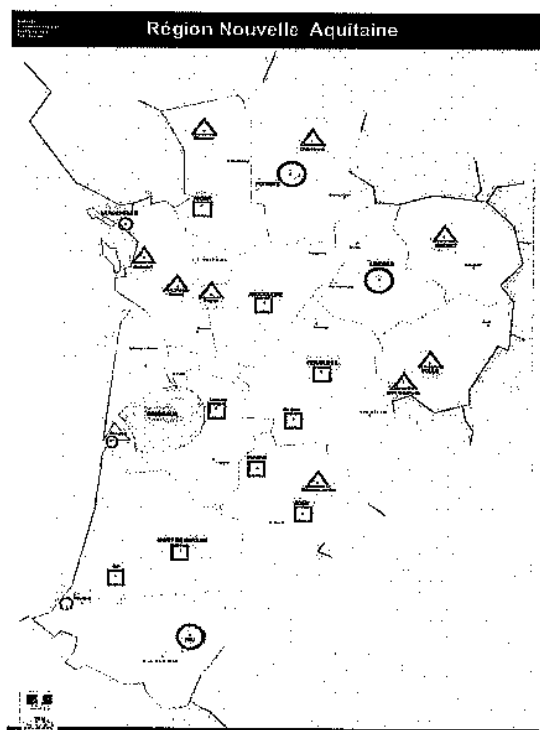
- Légende
- Métropole Locomotive
 - Poches de mise en réseau des centres urbains de toutes tailles
 - Ville structurante pour son territoire (fonction, service, richesse)
 - Ville intermédiaire, niveau de service important
 - Petites villes, relais de services importants pour les territoires ruraux



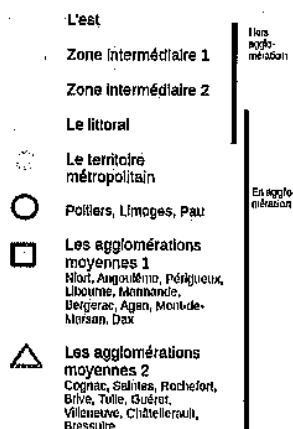
A retenir :

- De nombreux centres-villes et centres-bourgs de la Nouvelle-Aquitaine sont confrontés au phénomène de perte d'attractivité voire de dévitalisation, sous l'effet de multiples facteurs que sont les évolutions de la géographie de l'emploi, celles de la mobilité et avec elles des modes de consommation et d'habiter.
- Partout les mêmes diagnostics sont portés : vacance commerciale et résidentielle importantes, dégradation du cadre bâti et de l'attractivité globale du centre... Cette situation problématique pour le centre-bourg, mais aussi pour les territoires alentours, à moyen terme menacés par l'affaiblissement de leur polarité structurante, appelle à chaque fois une stratégie globale pour renouer avec une image positive et une attractivité territoriale.

b. Catégorie de territoires au sein de la Région Nouvelle Aquitaine :



A l'été 2017, la DREAL Nouvelle Aquitaine a dressé un diagnostic sur les caractéristiques et les dynamiques de l'habitat dans le cadre de la rédaction d'une stratégie régionale. Ce diagnostic a abouti à l'élaboration d'une carte détaillant les familles de territoires de la nouvelle région.



De son côté, l'EPF a commandé en 2016 une note d'opportunité mettant en perspective l'utilité d'une politique foncière selon différentes échelles spatiales et temporelles au sein de la région Nouvelle Aquitaine.

Cette étude distingue cinq grands profils de territoire dans l'espace régional où l'on constate des besoins insatisfaits dans la politique foncière pour diverses raisons détaillées ci-après.

1. Le littoral

La région Nouvelle Aquitaine dispose de 720km de côte, et un nombre conséquent d'intercommunalités doivent composer avec le phénomène d'attractivité du territoire et de saisonnalité touristique, qui fait tripler voire quadrupler le nombre d'habitants entre la saison hivernale et estivale.

Les résidences secondaires perturbent les marchés permanents mais témoignent de l'attractivité des espaces littoraux.

La rareté du foncier, son prix, l'attractivité pour les résidences secondaires, et les enjeux économiques liés au tourisme (de masse ou non) sont autant d'éléments qui distinguent ces intercommunalités des autres EPCI du territoire de la grande région. Les marchés immobiliers sont nationaux voire internationaux pour quelques biens et les augmentations de valeurs créent un décrochage des capacités des « locaux » à habiter le territoire, voire à y créer des entreprises à l'exception des entreprises de services.

Ces secteurs attractifs sont convoités par les opérateurs immobiliers qui agissent sur le foncier sans préoccupation de montée des prix. Les ventes continuent sur ces secteurs. Les cartes de valeurs immobilières et foncières parlent d'elles même : la pression est forte, les besoins potentiellement importants, une urbanisation à maîtriser, des enjeux urbains et naturels. Les agglomérations littorales

sont en outre confrontées à une difficulté majeure de mixité sociale dans l'offre de logement, qui trouve sa réponse dans une péri-urbanisation subie. La difficulté s'étend désormais à des périmètres très étendus.

Dans ce cadre, il s'agit d'y proposer des outils à la fois permettant une gestion à long terme de l'espace, la création de sites d'intérêt général pouvant échapper aux augmentations spéculatives de valeurs immobilières (exemple d'accueil de la saisonnalité dans des conditions correctes) et la production d'espaces résidentiels pour y accueillir des habitants à l'année n'ayant pas les mêmes revenus. Un partenariat avec le Conservatoire du Littoral est souhaitable dans la complémentarité des missions EPF/Conservatoire

Se développe aussi le même phénomène qu'autour des grandes agglomérations, de zones de valeurs décroissantes avec l'éloignement du trait de côte, conduisant à des phénomènes d'étalement urbain.

Charente-Maritime (La Rochelle, Royan), Gironde (les agglomérations du bassin d'Arcachon), sud des Landes, Côte basque. A l'exception du bassin d'Arcachon, ces territoires sont dotés d'un outil opérationnel pour le foncier qu'ils mobilisent variablement : maintenir et étendre la possibilité d'agir semble incontournable.

2. La métropole régionale

La Métropole Bordelaise se détache des autres EPCI en proposant le niveau de services le plus élevé de la région ALPC dans une agglomération très étendue. Son bassin de vie s'étend selon l'INSEE jusqu'au Bassin d'Arcachon à l'Ouest et le Libournais à l'Est. Son attractivité affirmée ces dernières années en fait un territoire de choix pour le développement foncier et le portage de projet urbain.

Si la politique d'aménagement de l'Agglomération est jugée très performante dans le cadre de projets lourds (50 000 logements/ 50 000 hectares nature, Euratlantique), elle intervient sur de grands territoires d'opérations majeures, où la question foncière est réglée par l'opérationnel.

En revanche, et bien que le budget consacré aux acquisitions foncières soit a priori très important, il ne s'appuie pas véritablement sur une stratégie d'intervention coordonnée, notamment lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre une intervention foncière plus en « dentelle ». On peut citer les interventions de centralité des villes périphériques au cœur d'Agglomération, le traitement avec les communes des interventions sur les espaces commerciaux en déshérence, des politiques foncières subtiles sur des éléments sociétaux, le renouvellement urbain dans la dentelle sur des micro fonciers et sur des îlots...

En parallèle il existe dans la métropole ce tissu d'étalement urbain, intra et extra rocade, dont les trames urbaines sont à revisiter dans le cadre d'une plus grande « urbanité ». Un travail de constitution de gisements fonciers de moyen terme, notamment à partir des lotissements des années 60 à 80 peut générer d'autres modes d'intervention, comme une densification progressive de proximité à partir de petits remembrements fonciers. Il restera à s'interroger sur la capacité de la métropole à intervenir sur les espaces de renouvellement urbain pour la mobilisation de ressources foncières à plus long terme pour les opérations d'aménagement des années 2030-2050.

En périphérie de la métropole, des EPCI ont grossi ces dernières décennies, affichant un solde migratoire positif, du fait de la croissance du bassin d'habitat, le plus souvent par débordement. Le foncier y étant généralement moins cher car plus éloigné des centres d'activités, ces espaces restent attractifs pour les ménages souhaitant accéder à la propriété en retrouvant un cadre de vie moins urbain. Ces EPCI peuvent avoir des difficultés à définir des niveaux de services suffisants (comme au niveau de l'éducation par exemple) et se heurtent aux problématiques des villes dortoirs avec des difficultés à animer leur territoire.

Leurs besoins correspondent à de véritables enjeux de structuration d'organisation urbaine, à la véritable échelle métropolitaine.

3. Villes centres d'agglomérations de rang départemental (et leur aire d'influence)

Ce sont des maillages territoriaux les plus structurés, avec un niveau de service important.

On retrouve dans la ville l'ensemble des fonctions administratives au territoire, généralement les services déconcentrés de l'Etat (préfecture ou sous-préfecture), les services de soins spécialisés etc.

Les villes structurantes peuvent être de rang départemental, ou de taille juste inférieure (Dax ; Mont de Marsan ; Tulle ; Brive par exemple).

Toutes ces villes et leurs agglomérations souffrent directement des trente années de périurbanisation. Les centres ont perdu des habitants, ont peu proposé de renouvellement des offres et n'ont pu constater que leur population avait baissé. En outre, elles constatent aussi une spécialisation des profils paupérisés dans des habitats de mauvaise qualité.

Avec de faibles stratégies urbaines, sans pression de la demande, ces villes de rang départemental peuvent se dépeupler en une décennie et connaître des difficultés d'optimisation de leurs équipements. Les centres villes de ces villes centres nécessitent des interventions urbaines et de qualité, en même temps qu'elles peuvent être confrontées à des difficultés de traitements d'espaces périphériques et de quartiers d'habitat social délaissés. Le marché, plutôt détendu, offre peu de dynamiques opérationnelles.

Faiblement outillées pour conduire une politique foncière nécessaire sur la totalité des sujets urbains, elles ont particulièrement besoin d'être accompagnées dans leur projet urbain et de territoire.

4. Autres villes centres de petites agglomérations

La logique présentée pour les villes de rang départemental vaut aussi pour cette strate intermédiaire. Même si le niveau d'équipement est plus faible, c'est une maille territoriale essentielle à l'échelle de leur bassin de vie, qui peuvent être des pôles urbains importants, soit satellites de Villes centres, soit centre de bassins plus ruraux.

Celles qu'on appelait autrefois les « petites Villes » forment une armature extrêmement intéressante dans le paysage régional, mais peuvent être « désertées » d'activités économiques essentielles à leur devenir.

Toutes ces villes souffrent d'un recentrage d'activités économiques vers les métropoles ou les villes de rang départemental (ou régional).


Leurs valeurs immobilières sont faibles voire déclinantes et ces villes peuvent perdre progressivement leurs équipements de proximité (comme les centres de santé par exemple). Les centres ville nécessitent des interventions urbaines de reconstitution et de modernisation de leurs espaces, avec un traitement des problématiques de stationnement, de remodelage urbain, de regroupements commerciaux... Moins outillées encore que les précédentes, elles ont besoin d'un soutien tant d'ingénierie que financiers sur les sujets urbains.


5. Les polarités structurantes de l'espace rural

On considère ici les EPCI ruraux, constitués souvent de nombreuses communes affichant de faibles densités de populations. Néanmoins, ils comptent un voire deux petits pôles urbains, qui viennent assurer les services minimums pour ce bassin de vie. Ces petits pôles viennent en complémentarité d'autres zones économiquement plus dynamiques mais généralement aussi éloignées des lieux de résidence des habitants. Ils connaissent également des phénomènes de périurbanisation et les polarités souffrent, se dépeuplent et finissent par perdre le substrat qui faisait tenir l'ensemble du territoire.

A condition de choisir et de prioriser l'action, il faut autoriser l'accès à une action en faveur de ces territoires particulièrement démunis en termes d'ingénierie et de capacités financières.

Ce rapport a ainsi permis d'aboutir à l'élaboration de fiche territoire permettant de synthétiser les enjeux foncier à l'échelle intercommunale et départementale:

CC DU PAYS FOYEN (33)	POLARITE RURALE
COMMUNES : 20 DATE DE CREATION : 2002 POPULATION : 16 300 +0.2% de croissance annuelle TAILLE DES MENAGES 2012 : 2,2 PERSONNES PAR MENAGE NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 9196 PART DES LOGEMENTS VACANTS : 14,8 % NOMBRE DE LOGEMENTS LOCAUX : 5.1% NOMBRE D'EMPLOIS : 6 118	 <p>SUPERFICIE : 220,4 KM² DENSITE : 73,9 HAB/KM²</p>

CA du Bassin de Brive (19)	VILLE DE RANG DEPARTEMENTAL
49 communes, depuis le 1^{er} janvier 2014. 106 962 habitants, dont 44% à Brive-la-Gaillarde : +0.1%/an 2,13 personnes par ménage (1,93 à Brive-la-Gaillarde) Emploi : 45 672, indice de concentration d'emploi positif 10,6% de logements vacants (6 253), 12,6% à Brive 7,1% de logements sociaux : 3 502 et 11,3% à Brive-la-Gaillarde Construction : environ 500 logements par an Prix €/m ² ancien : 1 000€ à 1 500€ Prix€/m ² neuf : 3 000€ à 3 200€	 <p>SUPERFICIE : 809,7 KM² POPULATION : 106 962 DENSITE : 132,3 HAB/KM²</p>

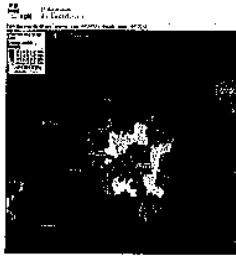
Type de territoire : EPCI rural	Nature des besoins du territoire				
	Développement urbain /Habitat	Renouvellement urbain	Équipement structurant	Economie/ ZA	Autre ? Tourisme
Qualification des besoins					
1. Volume/Seuils	OO	OOO	Train/vélo	Numérique	
2. Nature/Diversité	OO	OO			
3. Intensité/urgence	OO	OOO			
Attentes 1 et/ou 2 et/ou 3	OO	OOO		Architecture commerciale	
Organisation actuelle sur le territoire	Malgré l'élaboration d'un Programme d'action Foncière à l'appui du PLH, pas d'action foncière communautaire. Action potentielle qui reste sous la responsabilité des Malras. Intervention directe des promoteurs privés bien présents. Pas d'aménagement public. SCOT du Libournais.				
Réponses actuelles	Aucunes				
Les besoins à satisfaire pour le territoire	Traiter la bastide Traitement de la vacance Renouvellement urbain de la ville centre. Centralité d'équilibre de Sainte-Foy-la-Grande. Limitation des extensions urbaines				

Qualification des besoins	Nature des besoins du territoire				
	Développement urbain /Habitat	Renouvellement urbain	Équipement structurant	Economie/ ZA	Autre, spécifique ?
1. Volume/Seuils	OOO	OO	O	OO	
2. Nature/Diversité	OO	OO	O	OO	
3. Intensité/urgence	OO	OOO	O	OOO	
Attentes 1 et/ou 2 et/ou 3	L'enjeu foncier est un axe prioritaire du PLH (en cours de révision) et aussi du SCOT qui affiche une ambition de réduction de 80% des zones à urbaniser au profit de la densification et du renouvellement urbain. L'action semble limitée au réglementaire (documents d'urbanisme).				
Organisation actuelle sur le territoire	Territoire plutôt détendu, l'estimation des besoins en logements du PLH 2010-2018 est traduite en besoins foncier : entre 8 et 13 ha par an. La CA développe des zones d'activités : aménagement de 150 ha de zones d'activités avec un budget de 15 millions d'euros investis, dès 2004, dans l'acquisition et l'aménagement des zones. Projet de reconversion de la Caserna (majoritairement tertiaire/service+ des logements sociaux : une centaine)				
Réponses actuelles EPF Etat	Aucunes				
Réponses actuelles EPF locaux	Aucunes				
Les besoins à satisfaire pour le territoire					

SYNTHESE DES ENJEUX

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE



La Haute-Vienne est le deuxième plus petit département de la région par sa superficie. Avec 975 969 habitants recensés en 2015, la population haut-viennoise a progressé de 0,1 % par an depuis 2009, soutenue par les forts apports migratoires. Densément peuplé (69,1 %), la population est très concentrée autour de Limoges. C'est le 4^{ème} département le plus densément peuplé de la Nouvelle Aquitaine après le Gironde, la Charente-Maritime et les Pyrénées-Atlantiques. Près de la moitié de la population vit dans le pôle urbain de Limoges (49 %). Plus d'un habitant sur quatre réside dans la couronne périurbaine de Limoges.

La part de la population de +60 ans représente 29,1 % de la population départementale, un taux légèrement plus élevé que la moyenne régionale (27,4 %).

Les ménages formés d'une personne représentent 89 % de la population. Le nombre de ménages fiscaux s'élève à 165 527 en 2013, dont 60,5 % sont imposés. Plus de 35,1 % de la population départementale vit sous le

seuil de pauvreté (le seuil de pauvreté est de 11 844 €). La Haute-Vienne est l'un des départements français où la pauvreté des ménages jeunes est la plus importante : 28 % des personnes vivent au sein d'un ménage dont le référent fiscal a moins de 30 ans.

Malgré l'attrait de la ville centre du département, la Haute-Vienne n'est pas en hausse démographique. Le taux de personnes âgées est proche de la moyenne régionale, mais le taux de jeunes ménages pauvres est plus important.

UN ENJEU SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR L'AGGLOMERATION DE LIMOGES

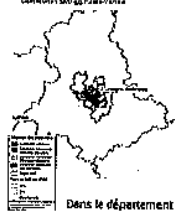


En 2012, la Haute-Vienne compte 218 992 logements. La part des résidences principales dans le parc est plus importante qu'en Nouvelle Aquitaine (83,1 % contre 80,0 %) et enregistre une augmentation de 3% par rapport à 2007. La part des logements vacants est également supérieure à la moyenne régionale (9,3 % contre 8,1 %) avec une vacance importante et durable dans les secteurs ruraux.

Les résidences principales sont moins souvent des maisons (65,9 % contre 71,4 % à l'échelle régionale). Le parc des résidences principales est un peu plus ancien (81,2 % ont été achevés avant 1991 contre 76,1 % au niveau régional).

La proportion de résidences secondaires (7,6%) reste relativement faible par rapport à la moyenne régionale (12 %).

Communes de l'agglomération de Limoges



Le nombre de logements sociaux publics atteint 24 772 unités, enregistrant une augmentation depuis 2010 de 1,6 %. Il représente 13 % des résidences principales. La Haute-Vienne se place en 1^{ère} position des départements de l'ALPC pour la part des localités d'un logement HLM (12,1 % soit près de 3 points de plus que la moyenne régionale).

Neuf communes de l'agglomération de Limoges sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. Seule la ville de Limoges amène ses objectifs tandis que les autres restent défectives.

DES PRIX DE VENTE EN HAUSSE MAIS AVEC DES DISPARITES TERRITORIALES

Dans le département de la Haute-Vienne, les prix des terrains se situent entre 50€/m² pour le pôle de Limoges avec une moyenne de 10€/m² en Haute-Vienne.

Les prix des maisons se situent autour de 1 450 €/m² contre 1 803 €/m² en Aquitaine. Il est resté plutôt stable dans le département (+0,3 %) mais avec de fortes disparités selon les secteurs (+ 1,7 % en deuxième couronne de Limoges, -1,5 % en première couronne, -7,3 % à Couzeix, -10,7 % à Panazol).

Les prix des appartements anciens ont baissé de près de 2,8 % pour se situer à 1 150 euros du m². Pour les appartements neufs la moyenne des prix constatés entre 2014 et 2015 s'élevait à 2 525 euros et 3 500 euros le m², tous types d'appartements confondus.

Les surfaces moyennes se réduisent mais demeurent à des niveaux très élevés d'environ 1 794 m² pour un terrain. Le nombre de ventes enregistrées en Haute-Vienne a progressé de 8,9 % sur un an, entre 2014 et 2015.

La question se pose de davantage sur l'offre de logements locaux, notamment sociaux et l'accès à la propriété compte tenu des revenus moyens moins élevés que la moyenne régionale. Les enjeux du département se traduisent également par la lutte contre le phénomène d'étalement urbain, où il la taille des terrains qui reste relativement élevée, et la reconquête de centres-bourgs dans les secteurs plus éloignés de l'agglomération de Limoges.

Le souhait du département d'arrimer les territoires pour une croissance vigoureuse mais soutenable et de garantir une évolution équilibrée des territoires entre les espaces résidentiels et naturels et agricoles afin de limiter les conflits d'usage et de maîtriser la consommation foncière se reflète dans les actions menées par l'EPF.

En matière d'habitat, l'offre nouvelle de logements doit permettre de loger les ménages dans des opérations dans le tissu urbain, à des prix permettant le maintien dans l'agglomération des ménages désireux d'accéder à la propriété. En matière de développement économique, les interventions sur les zones extérieures doivent être structurées et envisagées. Un appui en faveur du maintien et du développement commercial dans les centres anciens, tant urbains que ruraux, est également essentiel.

En matière d'attractivité des centres-bourgs, le département de la Haute-Vienne possède un tissu de communes dont les centres-bourgs sont confrontés souvent à une vacance importante tant des logements que des commerces. Le volet foncier de ces projets se heurte souvent à l'absence de leviers juridiques et financiers freinant l'efficacité structurelle d'un renouvellement et d'une requalification urbaine durable.

Les connaissances de l'EPF, ses savoir-faire et la pratique des diverses procédures de maîtrise du foncier (droit de préemption, négociations amiables, expropriation, etc.) représentent une opportunité d'avancement pour les collectivités qui veulent leurs projets aboutir.

Le Moine Saint-Héroy (79)

OBJET DE LA CONVENTION :

- Restructuration de bâtis dégradés,
- Projets d'implantation de logements et de commerces

Le projet de la commune consiste à restructurer des bâtis dégradés. La commune souhaite en effet d'une part évaluer les potentialités de revitalisation de la globalité de son centre-bourg, elle a identifié d'autre part des fonders vacants et dégradés qu'elle entend reconstruire en logements et commerces. Il s'agit de plusieurs emprises de quelques centaines de mètres carrés en cœur de bourg.



Saint Martin d'Arcy (17)

OBJET DE LA CONVENTION :

- en reconquête de friche commerciale en cœur de bourg
- nombre de logements : 25 à 35

Le projet de la commune consiste en la reconquête de la friche urbaine qui occupe son centre bourg. Les bâtiments d'un ancien supermarché, occupé un espace central dans la commune à proximité de l'espace de loisirs de la commune (salle des fêtes, équipements de loisirs, logements communaux). Le projet vise à l'implantation de logements sous forme de petits collectifs en location et de maisons individuelles en accession à la propriété. La municipalité envisage une dizaine de logements en locatif libre ou locatif social (20%) visant un public sénior autonome et des familles avec enfants. L'objectif est d'atteindre des loyers ne dépassant pas 550 à 600 € mensuel selon la typologie.



AVIS DE LA COLLECTIVITE

Suite aux plusieurs réunions avec des élus locaux du département, le résultat est le suivant :

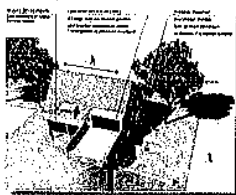
- La Communauté d'Agglomération de Grand Limoges a été rencontrée plusieurs fois depuis l'automne 2015. Son Président est administrateur de l'EPF au titre du Conseil régional depuis janvier 2016. Comme vous la savez, une réunion a été engagée pour y créer un EPF local d'agglomération.
- Le Maire de Limoges a semblé intéressé avec son adjoint à l'urbanisme et a demandé un nouveau rendez-vous pour les prochaines semaines.
- Au Nord de la Haute-Vienne, le présidente de la Communauté de Communes et maire de Bellac a aussi été intéressé par les perspectives d'intervention de l'EPF en appui du projet de revitalisation de centre-bourg qui avait fait l'objet d'une démarche dans le cadre de l'AMI centres-bourgs de l'Etat.

Face à la complexité des projets, les petites communes rurales ont nécessairement besoin d'aides de natures diverses, que ce soit en termes financiers, en ingénierie ou en capacité d'acquisition foncière. Dans ce contexte l'intervention de l'EPF en Dordogne pourrait s'organiser autour des axes précités et son action sur le territoire pourrait se traduire déjà par des actions qu'il porte sur le territoire de la Charente, un territoire qui connaît des enjeux similaires aux ceux de la Dordogne.

EXEMPLES D'INTERVENTION DE L'EPF DANS DES TERRITOIRES AUX ENJEUX SIMILAIRES A LA DORDOGNE

Coussay-les-Bois (86)

La commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition de terrains situés en plein centre-bourg, d'une surface de 3 750 m², pour la réalisation d'une maison d'accueil familial. Il s'agit d'un projet assez spécifique (8 structures de ce type sont prévues dans le département), qui regroupe une famille d'accueil et 3 accueillis âgés ou handicapés, dans un logement composé d'une partie privative pour l'accueillant, d'une pièce de vie commune avec les accueillis et de chambres privatives avec salle de bains pour les accueillis. Le rôle de l'EPF est de se porter acquéreur du foncier (l'acquisition est prévue début 2016), et préalablement de mener une étude de pré faisabilité pour s'assurer de l'équilibre du projet et des sources de financement. La commune monte désormais le dossier et l'EPF pourra l'assister dans la recherche d'un opérateur et l'ingénierie de la cession, si elle le souhaite.



Saint-Même-les-Carrières (16)

Restructuration d'une friche en cœur de bourg
CONVENTION :
Reconquête d'une friche commerciale et d'habitation en centre-bourg
Projet d'implantation d'un commerce et d'équipements récréatifs

Le projet de la commune consiste en la reconquête de la friche urbaine qui occupe son centre bourg. Cette emprise bâtie, très dégradée dispose d'un emplacement privilégié, sur la place principale du bourg. Cet îlot est donc prioritaire dans la politique de revitalisation de centre-bourg entreprise par la commune qui entend y implanter un commerce (boulangerie) et des équipements. Cette dernière a donc sollicité l'EPF pour acquérir ce foncier qui est actuellement en cours de négociation.



AVIS DE LA COLLECTIVITE ET POINT D'ETAPE

Le Conseil Départemental de la Dordogne a délibéré pour émettre un avis favorable à l'inclusion du département dans le périmètre de compétence de l'EPF, en date du 23 Juin dernier, et demander "par anticipation et pour illustrer les missions possibles de l'Etablissement, la réalisation de diagnostics préliminaires sur des communes du département, en ciblant des enjeux spécifiques et représentatifs du territoire".

L'intérêt des élus a été montré fort pour l'intervention de l'EPF sur le territoire départemental de la Dordogne, c'est pourquoi les collectivités sollicitent désormais à travers le Conseil Départemental l'EPF pour pré-analyser des projets qu'elles envisagent.

Stratégie foncière du Conseil Départemental de Gironde :

Dans le cadre de ses missions de préservation et de valorisation des espaces agricoles et naturels, le Département peut être amené à acheter des biens bâtis ou non et les gérer pour son propre compte, ou à subventionner des acquisitions ou des réserves foncières à vocation environnementale ou agricole réalisées par les collectivités locales ou les exploitants. Ainsi le Département :

- ✓ mène des opérations d'aménagement foncier (réorganisation parcellaire autrefois appelée «remembrement»), visant à atténuer l'impact de l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport (autoroutes, LGV), à réparer les dégâts occasionnés par les tempêtes ou à rationaliser le parcellaire agricole ou forestier à la demande des collectivités locales ;
- ✓ accompagne le développement des territoires, tout en veillant à la limitation de l'étalement urbain, au recentrage du développement dans les centres-bourgs et à la revitalisation des centres-anciens dégradés ;
- ✓ favorise l'émergence de projets de territoires répondant aux enjeux clés de chacun, notamment grâce à la démarche de dialogue territorial engagée autour des Pactes territoriaux ;
- ✓ s'appuie sur des dispositifs spécifiques et propose une ingénierie technique, administrative, juridique et financière renforcée par la création de l'Etablissement public administratif créé fin 2017 baptisé Gironde Ressources.

A retenir :

Le nouveau périmètre d'intervention de l'EPF nécessite un équilibre territorial sensible que l'Etablissement doit appuyer par la diversité de ses interventions :

- En zone tendue foncier le foncier est rare et les prix du marché sont en hausse, l'intervention de l'EPF doit contribuer à reconstituer des disponibilités foncières, et ainsi permettre le développement d'une offre abordable.
- En zone moins tendue, la mission de l'Etablissement est d'appuyer la structuration territoriale, de contribuer à la revitalisation des centres-bourgs, et d'accompagner les politiques foncières vers la limitation de l'étalement urbain.

L'EPF intervient au service de tous les types de collectivités.

Agglomérations très tendues : Concerne l'agglomération de la Rochelle, ainsi que, sur les nouveaux territoires, le bassin d'Arcachon et la Métropole Bordelaise. Sur cette dernière, les enjeux pour chaque projet sont relativement similaires à ce qui a été fait par exemple à La Rochelle, la différence étant le volume d'interventions très probablement sensiblement plus important.

Sur ces agglomérations, les enjeux sont notamment d'appuyer des grands projets de logement en renouvellement urbain, des interventions en diffus pour le logement notamment sur les communes SRU, des interventions pour des grands projets de développement économique dans le cadre de politiques de filières notamment.

Agglomérations d'équilibre et chefs-lieux : Cela concerne l'ensemble des principales agglomérations du territoire d'intervention, notamment les chefs-lieux de département.

Les enjeux sont d'appuyer des projets de logement en renouvellement urbain, sur le diffus ou sur des grandes opérations d'aménagement par exemple en quartier de gare, d'appuyer les communes soumises à la loi SRU qui le souhaitent. Il peut aussi s'agir d'appuyer le commerce de centre-ville, et dans les centres-bourgs périphériques avec l'aménagement urbain, la structuration et la qualité de vie, et aussi de traitement de friche et la reconversion de zones industrielles et d'activité pour développer l'emploi. Les enjeux de développement économique généraliste en renouvellement urbain notamment les logiques de filières et de pôle représentent souvent des priorités des collectivités.

Pôles d'équilibre et centres-bourgs : cela concerne l'ensemble des communautés de communes de manière générale, avec des enjeux sur les centres-villes des communes principales et des enjeux sur des centres-bourgs sur des projets de petite voire très petite taille, et dans certains cas de traitements de friches.

Ces enjeux sont de l'aménagement urbain général des centres-bourgs avec le traitement de l'habitat et des commerces vacants, avec des problématiques d'aération et de parking, dans certains cas de traitement de friches.

c. Logement :

■ Le parc du logement

Les logements régionaux représentent 9,9 % du parc national pour 9 % de la population nationale. Malgré une façade maritime étendue propice à la résidence secondaire, la proportion de résidences principales atteint 80 %. Le pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels est de 12 % pour la région, contre 10 % pour la France, les 8 % restants étant vacants.

La Nouvelle-Aquitaine est la quatrième région en nombre de logements, très proche derrière l'Occitanie. Son parc progresse annuellement de 1,23 % depuis 2008 en moyenne.

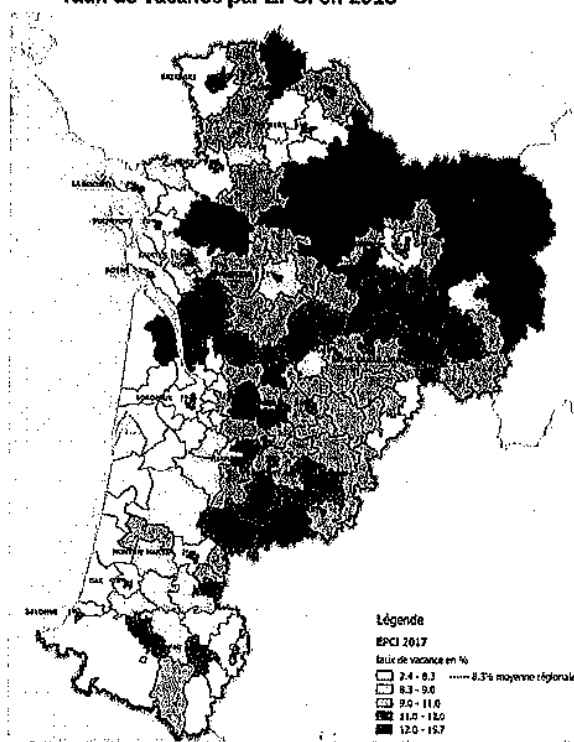
Le nombre de **résidences principales** a augmenté de 19 % entre 1999 et 2012, soit beaucoup plus rapidement que la population (hausse de 10 % sur la même période). Le desserrement des ménages (2,15 personnes par ménage, nettement sous la moyenne nationale), dû notamment au vieillissement de la population et à l'augmentation des décohabitations, entraîne un besoin supplémentaire de résidences principales.

La présence des **résidences secondaires** est prégnante dans certains EPCI littoraux où le taux atteint 50 %. L'Est du Limousin accueille également un fort taux de résidences secondaires (40 %) dû à la conjoncture de plusieurs facteurs : déclin de la population, prix abordables, résidences familiales conservées.

La région Nouvelle-Aquitaine est confrontée à un taux de la **vacance** supérieur à la moyenne nationale (7,3 %), le département le plus touché étant la Creuse (13,7 %). De façon générale, les territoires plus ruraux sont les plus touchés par ce phénomène.

En Nouvelle-Aquitaine, presque trois ménages sur quatre vivent dans une maison individuelle. Les maisons individuelles représentent 71 % du parc des résidences principales, fortement au-dessus de la moyenne nationale (43%), ce qui peut générer de la consommation d'espace.

Taux de vacance par EPCI en 2013



- **Consommation d'espace**

En Nouvelle-Aquitaine, presque trois ménages sur quatre vivent dans une maison individuelle. Cette répartition largement en faveur des logements individuels est sensiblement plus importante que celle observée sur l'ensemble du territoire français (71% contre 43% en France métropolitaine).

En Nouvelle Aquitaine, 6 % des communes se situent à plus de 15 logements/ha.

- 21 % des communes : < 6 logts/ha
- 30 % des communes : > 6 et < 8 logts/ha
- 24 % des communes : > 8 et < 10 logts/ha
- 19 % des communes : > 10 et < 15 logts/ha

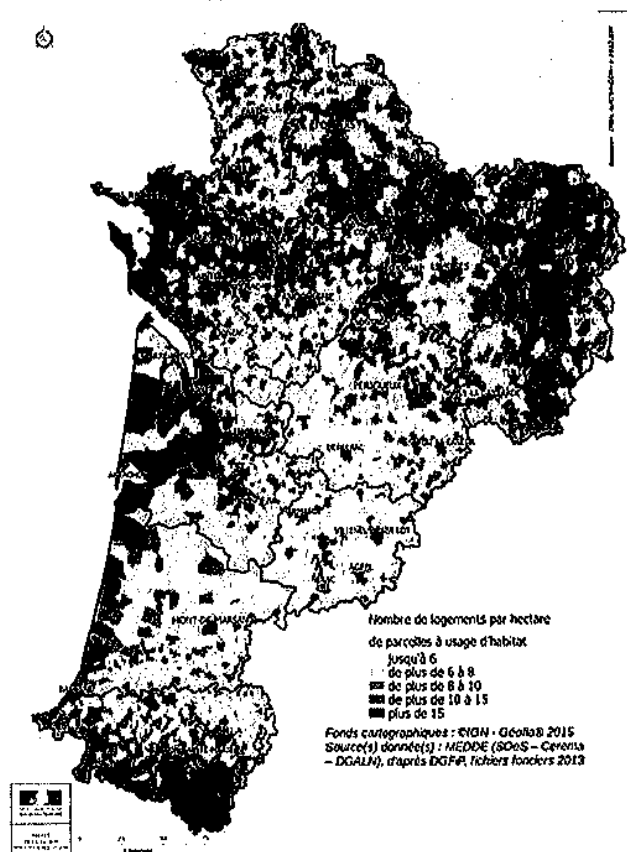
En 2015, 10,5 % de la construction neuve (logements autorisés) en France métropolitaine se situe en Nouvelle-Aquitaine (alors que la Nouvelle-Aquitaine représente 8,9 % de la France en population), ce qui montre un certain dynamisme. Après une forte baisse de la construction neuve en 2014, l'année 2015 marque une reprise (+7 % essentiellement due à la croissance du collectif avec +19%) en Nouvelle-Aquitaine. Près de la moitié des logements autorisés (46 %) sont situés en Gironde.

Contrairement à la période 2000–2008 au cours de laquelle la zone où la construction neuve était plus étendue, depuis 2008, elle se concentre en grande partie sur la zone littorale et sur l'aire urbaine de Bordeaux.

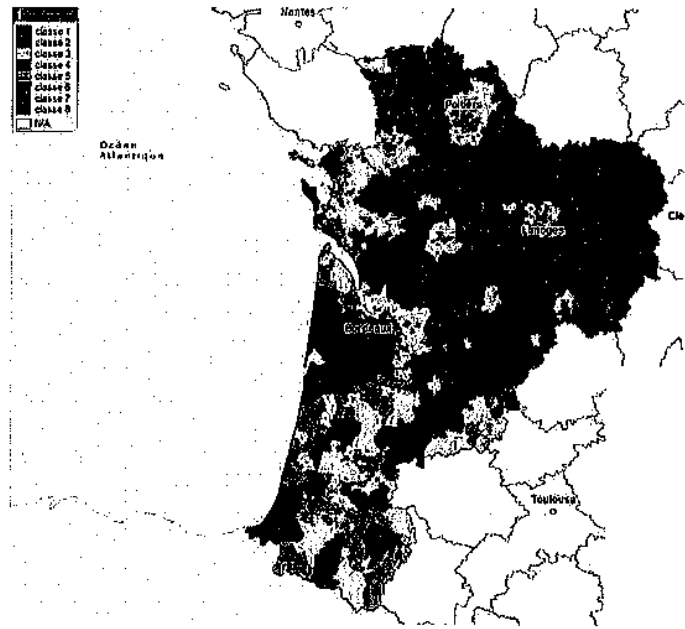
Dans l'Est, la consommation d'espace est importante, on observe une utilisation importante des grandes parcelles et un phénomène de mitage.

La région Nouvelle-Aquitaine est une région de propriétaires occupants (63 % contre 58 % en France métropolitaine).

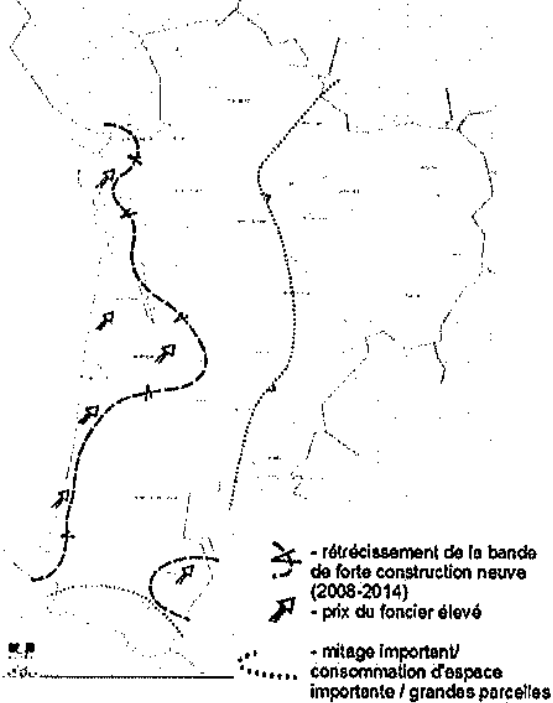
Nombre de logements à l'hectare en 2013



1. secteur rural en renouveau et étalement urbain
2. secteur rural étendu
3. étalement urbain
4. forte tension résidentielle
5. couronne périurbaine résidentielle
6. très forte tension résidentielle et touristique
7. pôles urbains en perte de population
8. pôles urbains bordelais



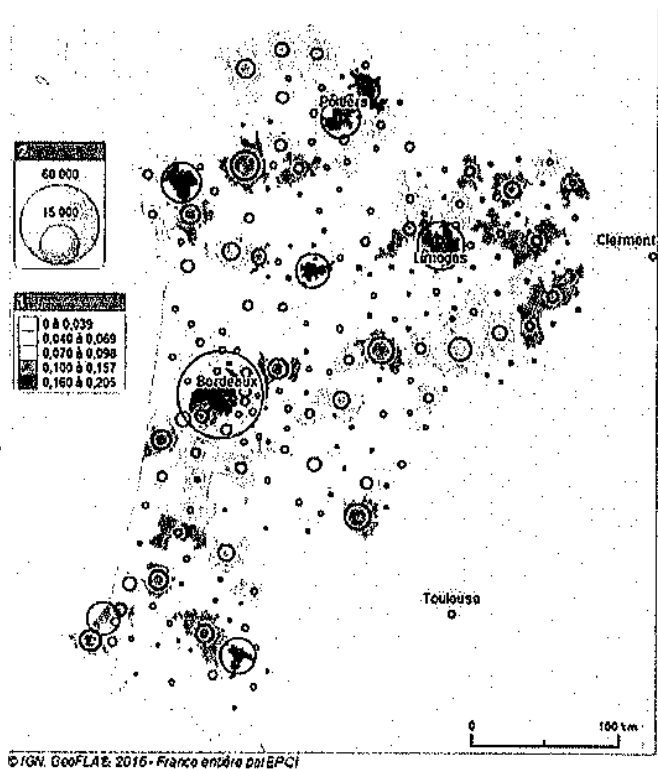
Dynamique de construction et consommation foncière



que la croissance de la population et 30 % du territoire connaît une artificialisation des terrains tandis que la population est en recul. Seulement 3 % des communes régionales connaissent une régression des surfaces artificialisées malgré le gain de la population.

On constate un phénomène d'étalement urbain plus important dans les secteurs détendus en milieu rural et un peu sur le littoral landais, mais également sur des territoires en perte de population. 40 % du territoire connaît un étalement urbain dû à la croissance de la population, sur 27 % du territoire la croissance des territoires artificialisés est plus forte

1) Taux de logements sociaux / 2) Nombre de logements sociaux en 2015 par EPCI

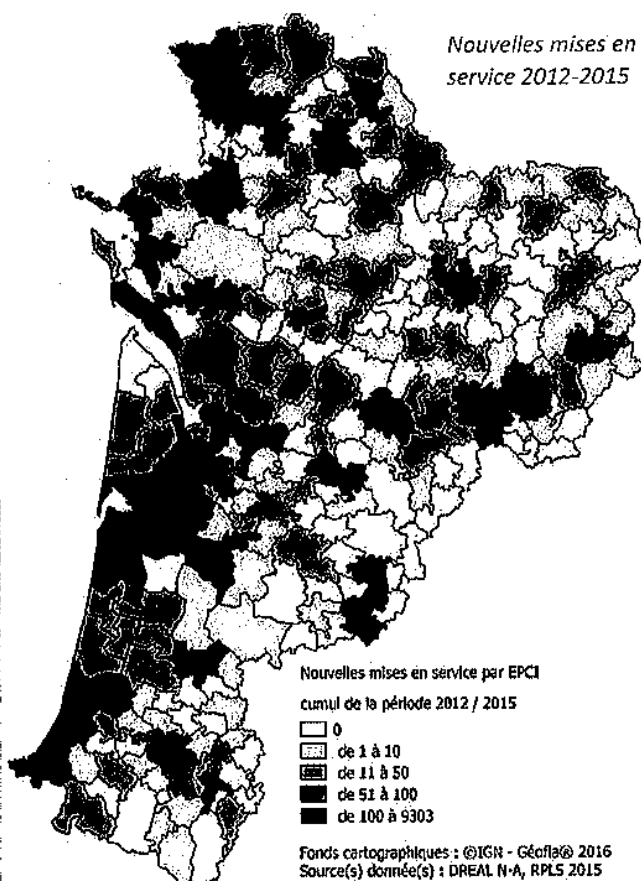


- Le parc social

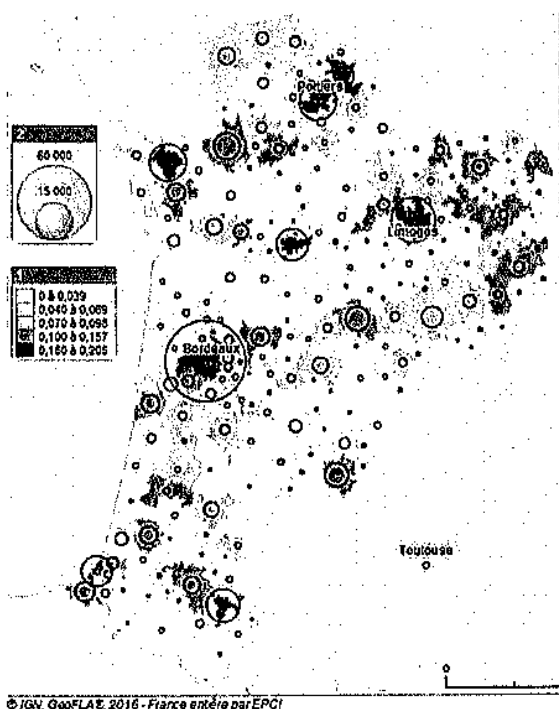
Le parc social compte environ 277 000 logements, soit 10,1 % du parc de résidences principales, taux nettement inférieur à la moyenne nationale (16%). Les départements ruraux ont une offre de logements sociaux assez faible (7 %), tandis que les trois départements des préfectures des ex-régions sont ceux aux taux les plus forts, la Haute-Vienne culmine à 14,3 %.

Le taux de vacance structurelle de plus de trois mois est de 2,1 % alors que la moyenne nationale se situe à 1,6 %, avec un taux plus élevé que la moyenne régionale dans la Haute-Vienne et la Creuse, signe d'une détente du marché locatif social.

La dynamique de construction est lancée depuis 2011, le nombre de logements sociaux a augmenté en moyenne de 1,8 % par an. Entre 2014 et 2015, le nombre de logements sociaux a augmenté de 5700 logements, soit une croissance de 2,1 %, supérieure à la France Métropolitaine qui s'élève à 1,5 %, dont la Gironde enregistre le taux le plus élevé, après les Pyrénées Atlantiques (Bordeaux Métropole (+2,9 %) et la Gironde hors Bordeaux Métropole (+3,9 %)).

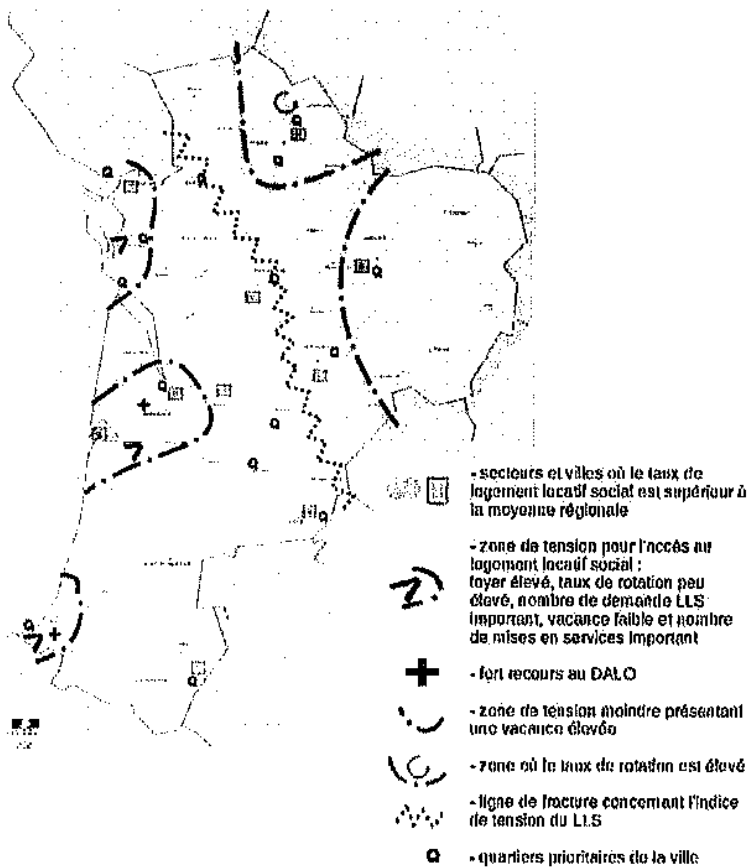


1) Taux de logements sociaux / 2) Nombre de logements sociaux en 2013 par EPCI



Les trois dernières années, le PLAI a représenté entre 24,9 % et 28,6 % du nombre de LLS financés, ce qui va constituer à l'avenir une offre relativement importante de logements à destination des populations les plus modestes.

À l'opposé, le PLS constitue également une offre non négligeable puisque la part de logements financés en PLS représente entre 25,7 % et 26,7 % des logements financés ces 3 dernières années.



Selon l'indice de tension du logement locatif social (rapport entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions sur une année) la région est séparée en deux par une ligne de fracture du nord-ouest au centre-est. Au nord de cette ligne, l'indice de tension est moins élevé qu'au sud, ce qui est le signe d'un marché du logement locatif social plus tendu au sud de la région.

Le nombre de demandes de logement social issu du SNE en 2015 s'élève à plus de 117 000 dans la région Nouvelle-Aquitaine, plus de 80 000 demandes étant formulées par des demandeurs extérieurs, c'est-à-dire non encore logés dans le parc HLM. Sur la région, en moyenne, 50 % des demandes concernent des T1 et

des T2, alors que le parc locatif social est essentiellement composé de T3. Les ménages de taille réduite (1 ou 2 personnes) représentent 77 % des demandes de la région Nouvelle-Aquitaine dont 53% des demandes sont effectuées par des ménages d'une seule personne.

Les ménages qui ont eu recours au droit au logement (DALO) se concentrent sur les zones de Bordeaux et dans le Pays Basque.

- Le marché de l'immobilier :

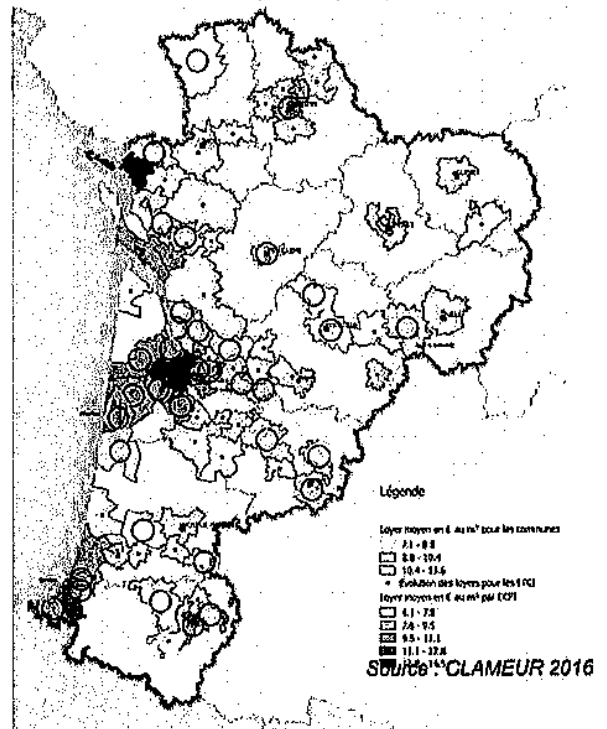
Les prix des loyers

Les prix des loyers dans le **parc privé** par département varient de 12,0 € le m² en Charente-Maritime et en Gironde à 7,8 € le m² dans la Creuse et le Lot-et-Garonne. Les loyers les plus chers sont situés sur l'île de Ré (14,5 €/m²) et la CA de La Rochelle (13,6 €/m²), devant la Métropole Bordelaise (12,2 €/m²).

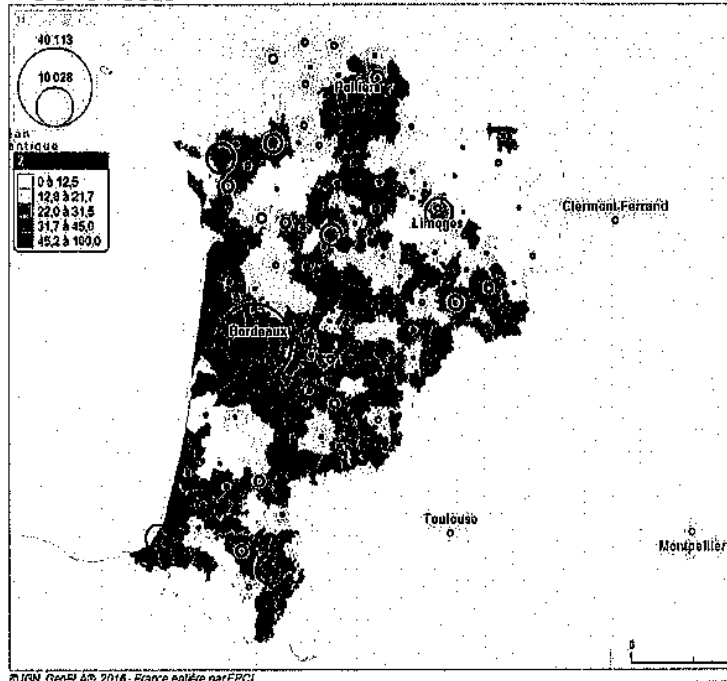
En 2015, dans le **parc public** les loyers se situent autour de 5,29€/m² de surface habitable, en hausse de 1,1 % sur un an. En Gironde, ce loyer moyen est plus élevé que la moyenne nationale : 5,72€/m² dont 5,81€/m² sur Bordeaux Métropole. Les loyers moyens de la Vienne, de la Charente-Maritime, de la Dordogne sont un peu au-dessus des 5€/m². Les loyers des 5 autres départements sont en dessous de 5€/m².

Les logements nouvellement mis en service ont des loyers plus élevés de 14 % par rapport aux loyers moyens existants. L'offre nouvelle ne va a priori pas contrer ce phénomène sur les territoires à l'offre déjà la plus chère.

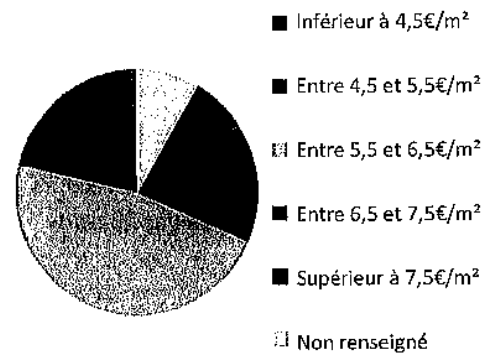
Les loyers des principaux EPCI en 2015



1 - Nombre de LLS loyer > 5,5 €/m² - source : RPLS 2015 : Nombre de logements sociaux loyer supérieur à 5,5 €/m²
 2 - % de LLS loyer > 5,5 €/m² - source : RPLS 2015 : Pourcentage de LLS loyer supérieur à 5,5 €/m²



Loyer de sortie au m² des logements mis en service dans l'année

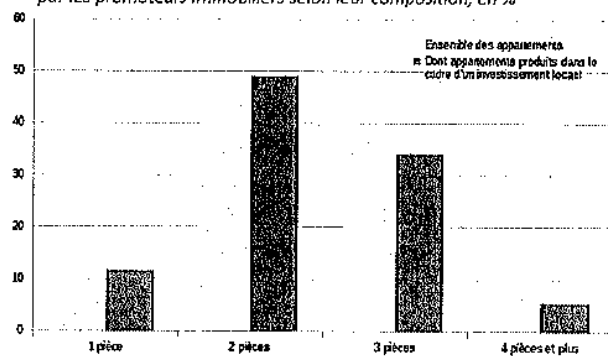


- Investissement locatif

L'investissement locatif privilégie davantage les appartements que les maisons. Selon ECLN, près de 6 appartements neufs sur 10 (57 %) ont été financés en 2016 dans le cadre du dispositif Pinel. En revanche, seules 3 maisons neuves sur 10 en ont bénéficié.

L'investissement locatif privilégie les appartements de petite taille. En Nouvelle-Aquitaine, les types T1 et T2 représentent en effet 14 % et 46 % des ventes en investissement locatif, contre respectivement 11 % et 42 % de l'ensemble des ventes des promoteurs aux particuliers en 2016.

Part des logements vendus entre 2009 et 2016 en Nouvelle-Aquitaine par les promoteurs immobiliers selon leur composition, en %



- Le prix des terrains à bâtir

En 2015, le prix moyen du m² acheté pour faire construire une maison individuelle est de 56€ en Nouvelle-Aquitaine, parmi les plus faibles de France (79€). Cependant de très forts écarts existent entre les départements et les EPCI de la région. Les secteurs les plus tendus au niveau du prix du marché sont essentiellement concentrés sur le littoral et la Métropole Bordelaise, où le prix du terrain dépasse 200 €/m². Les départements de la Creuse, de la Corrèze et de la Dordogne proposent les prix des terrains les moins chers (moins de 32 000 euros le terrain contre 65 304 euros en Nouvelle-Aquitaine et 95 550 euros en Gironde, le département le plus cher).

2. Les prix des terrains à bâtir et l'offre de maison individuelle

Départements	prix moy en terrain	prix moyen terrains maison
(16) Charente	36 485 €	173 155 €
(17) Charente-Maritime	63 082 €	211 592 €
(19) Corrèze	31 195 €	182 641 €
(23) Creuse	22 825 €	171 968 €
(24) Dordogne	30 061 €	173 629 €
(33) Gironde	96 186 €	243 054 €
(40) Landes	71 647 €	220 969 €
(47) Lot-et-Garonne	39 261 €	187 786 €
(64) Pyrénées-Atlantiques	81 091 €	262 168 €
(79) Deux-Sèvres	57 992 €	180 476 €
(86) Vienne	45 021 €	189 069 €
(87) Ha-Vienne	39 574 €	182 249 €
Nouvelle-Aquitaine	65 404 €	216 865 €

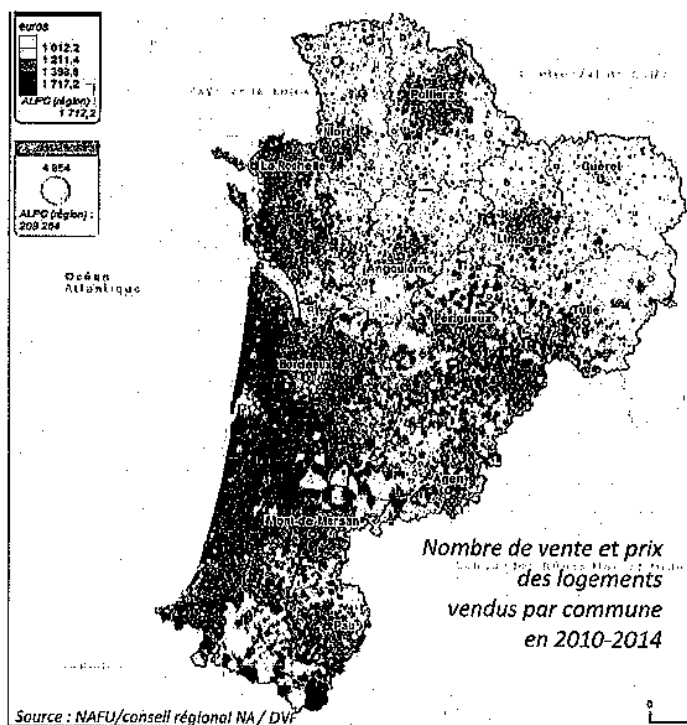
Prix des terrains pour la construction d'une maison en 2014 par EPCI

Source : EPTB 2014

- Investissement en accession

Les prix de l'immobilier (ventes de logements neufs ou anciens – source DVF) suivent la même tendance que les prix des terrains à bâtir.

Le PTZ est mobilisé particulièrement en zones tendues dans le neuf, c'est-à-dire zones B1 et B2, à hauteur de 44 %. Les PTZ attribués dans l'ancien (386 en 2015) représentent uniquement 6,4 % de



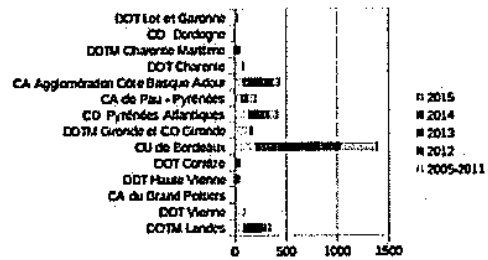
Nombre de vente et prix des logements vendus par commune en 2010-2014

Source : NAFU/conseil régional NA / DVF

l'ensemble des PTZ accordés et ils sont majoritairement octroyés en zone C, correspondant à un objectif de revitalisation de centres-bourgs.

Le prêt social de location-accession (PSLA), quant à lui, est octroyé principalement en Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques : 78 % des PLSA sont financés sur ces 2 départements. Le financement est cependant relativement faible par rapport à la France métropolitaine (7,5 % du financement national sur la période 2004-2013).

Nombre de PSLA financés par gestionnaire
Source : SISAL.



▪ Le Parc Privé Potentiellement Indigne

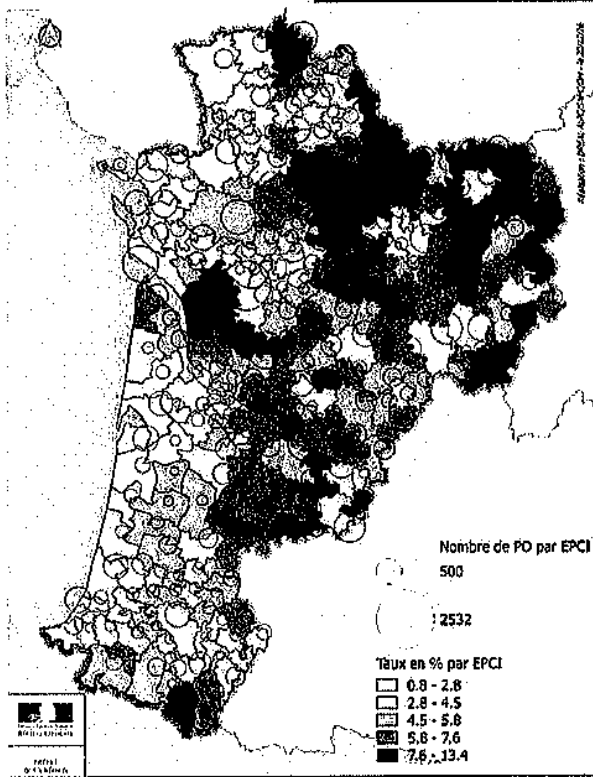
Avec 143 062 logements en 2013, le parc de résidences principales privées potentiellement indigne (PPPI) touche 5,9 % du parc privé en Nouvelle-Aquitaine.

Le nombre de résidences principales privées potentiellement indigne (RPPI) en Nouvelle-Aquitaine est en évolution favorable depuis plusieurs années, puisque, entre 2009 et 2013, sont sortis 6 481 logements de la catégorie 6 et 27 361 logements des catégories 7-8.

	population municipale 2013	population en logements PPPI (2013)	% population PPPI
Charente	353 482	17 128	4,85%
Charente-Meridionale	633 417	31 677	5,00%
Corrèze	240 781	11 236	4,68%
Creuse	120 872	8 294	6,94%
Deux-Sèvres	371 632	9 911	2,67%
Dordogne	416 909	24 175	5,80%
Gironde	1 505 517	70 187	4,66%
Haute-Vienne	375 858	18 489	4,92%
Landes	397 228	18 881	4,75%
Lot-et-Garonne	333 180	25 582	7,68%
Pyrénées-Atlantiques	664 057	21 257	3,20%
Vienne	431 248	20 746	4,81%

ATLAS CARTOGRAPHIQUE DREAL Nouvelle-Aquitaine

Parc Privé Potentiellement Indigne Les propriétaires occupants



Les proportions de PPPI 7-8, notamment en « noyau dur », sont plus élevées dans les départements plus ruraux à l'intérieur des terres.

En Creuse, 2 504 logements, soit 4,6 % des 54 041 résidences principales privées du département, sont potentiellement indignes en classement 7 ou 8. Parmi ces 2 504 logements, 33,8 % (846) sont classés « B3 », c'est-à-dire que ces logements qualifiés dans les années 1970 en 7-8 sont actuellement occupés par des ménages disposant de revenus < 70 % du seuil de pauvreté : il y a donc une très grande probabilité qu'ils soient indignes. De plus, les personnes de 60 ans et plus, sont généralement plus exposées à être logées dans un logement indigne (35 % des cas en Creuse).

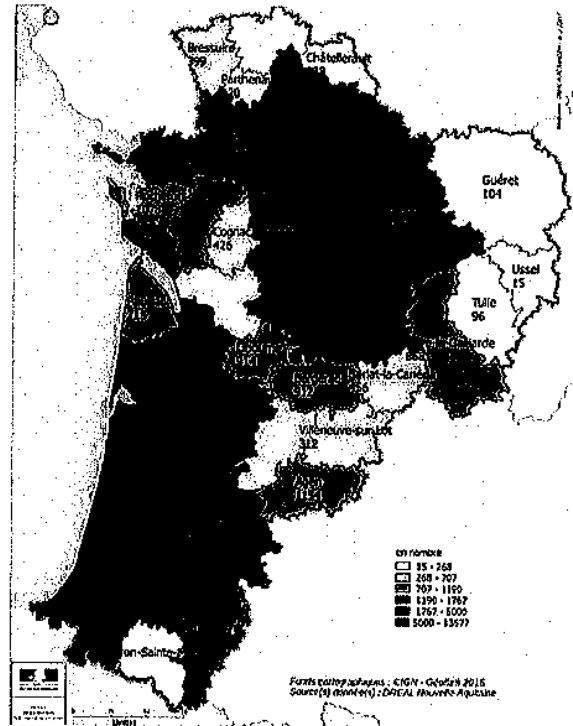
- Les besoins en offres de logements pour la région Nouvelle-Aquitaine

Le besoin annuel estimé en développement de l'offre est situé entre 46 000 et 51 000 logements pour la Nouvelle-Aquitaine. Ce besoin peut être satisfait soit par de la construction neuve, soit par de la remise sur le marché de logements vacants.

La zone d'emploi de Bordeaux concentre une grande partie de ce besoin : 28 % environ. Mais d'autres zones d'emploi comptent de façon importante dans ce besoin global : celle de Bayonne (9,6%), de La Rochelle (5%), de Dax (5%) et de La Teste-de-Buch (5%).

Les zones d'emploi pour lesquelles le besoin représente une croissance du parc actuel supérieure à 2 % sont les suivantes : Bordeaux (2,1%), La Teste-de-Buch (2,7%), Dax (2,1%) et Bayonne (2,4%).

Le besoin annuel en développement de l'offre en logements de qualité à loyer modéré est situé entre 14 000 et 16 000 logements.



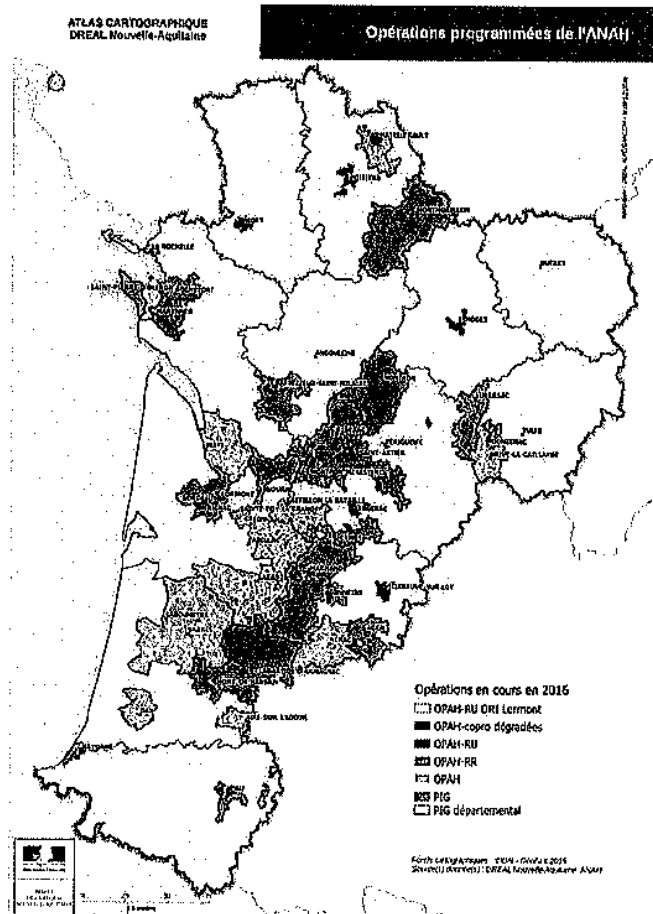
CARTE DES BESOINS PAR ZONE D'EMPLOI : entre 46 000 et 51 000 logements dont 14 000 à 16 000 logements de qualité à loyer modéré

- Les dispositifs de lutte contre le PPPI

En Nouvelle-Aquitaine, il faut souligner la présence de 2 PIG départementaux en Creuse et en Dordogne dont la seule thématique est la lutte contre l'habitat indigne.

Les subventions de l'ANAH financent les réhabilitations de logements indignes et très dégradés, que ce soit sur des actions individuelles ou dans le cadre d'opérations programmées (OPAH, PIG).

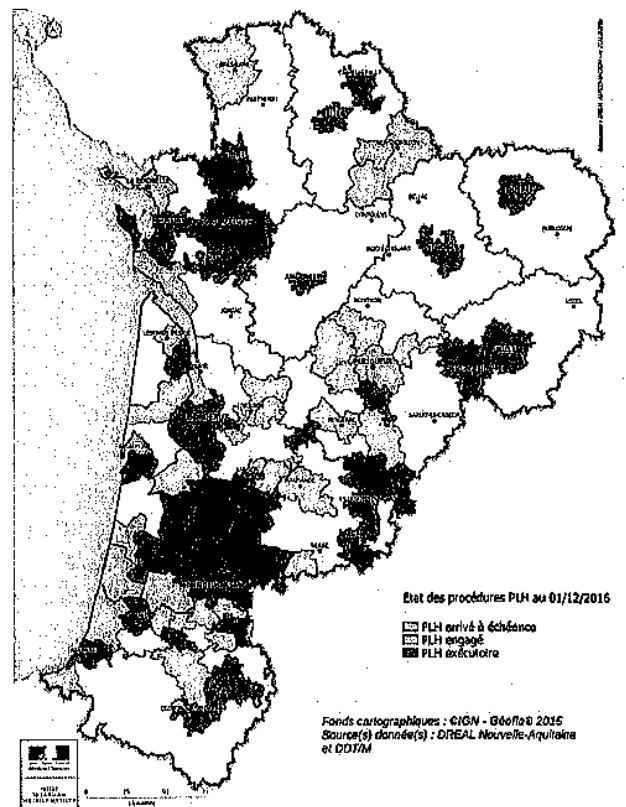
Les départements les plus urbains (Gironde) sont ceux où il y a le plus de sorties d'insalubrité. Pour les autres départements, il y a une relative homogénéité avec entre 30 et 40 logements réhabilités par an exceptés pour les départements de la Creuse et dans une moindre mesure de la Corrèze qui ont peu de dossiers subventionnés.



▪ Les Plan Locaux de l'Habitat (PLH)

Au 1er décembre 2017, la Nouvelle-Aquitaine est couverte par 44 PLH exécutoires qui concernent 47 % de la population ou 39 % des communes.

Sur le territoire d'intervention de l'EPF Nouvelle-Aquitaine, on décompte 26 PLH.



A retenir :

- Le parc de logement de la région Nouvelle-Aquitaine est confronté à un taux de la vacance d'environ 7,3%, supérieur à la moyenne nationale (7,3 %). De façon générale, les territoires plus ruraux sont les plus touchés par ce phénomène avec notamment le département de la Creuse (13,7 %).
- On constate un phénomène d'étalement urbain plus important dans les secteurs détendus en milieu rural, mais également sur des territoires en perte de population.
- Entre 2014 et 2015, le nombre de logements sociaux a augmenté de 5700 logements, soit une croissance de 2,1 %, supérieure à la France Métropolitaine qui s'élève à 1,5 %.
- En 2015, le prix moyen du m² acheté pour faire construire une maison individuelle est de 56€ en Nouvelle Aquitaine, parmi les plus faibles de France (79€).
- Le besoin annuel estimé en développement de l'offre est situé entre 46 000 et 51 000 logements pour la Nouvelle Aquitaine.

Les actions de l'EPF pour répondre à ces enjeux :

- Les actions de l'EPF en matière de lutte contre la vacance de logements se fait à 2 niveaux :
 - o Pour des villes moyennes comme Thouars, Saints, Cognac, Saint-Maixent-L'Ecole, l'EPF repère des îlots en centre-ville pouvant être réinvestis et propose des produits immobiliers attractifs afin de ne pas encourager l'implantation de logements en zone péri-urbaine
 - o Pour les petites communes rurales souffrant d'une faible demande combinée à des logements inadaptés au marché actuel, l'EPF réalise des études de marché en foncier immobilier. Ces études contribuent à offrir une stratégie foncière globale au territoire.
- En matière de logement locatif social (LLS), l'EPF conventionne presque systématiquement avec les communes présentant une carence en offre de logements sociaux. L'EPF réalise des études de gisement foncier permettant aux communes de prendre connaissance du potentiel de leur territoire.
 - o Ainsi sur la commune de Lagord, l'EPF a identifié plusieurs emprises dont certaines issues d'une zone économique en mutation. L'acquisition d'un îlot permet aujourd'hui de voir éclore un projet immobilier de 16 habitations dont 6 logements sociaux.
 - o Toujours dans l'agglomération de la Rochelle, l'EPF intervient depuis plusieurs années à Puilboreau afin de développer sur deux sites après acquisition et cession, 43 logements en densification dont 18 logements sociaux.
- En matière de lutte contre la spéculation foncière, l'EPF a accompagné la commune d'Arvert (17) dans son projet d'habitat mixte ZAC « Fief de Volette » en acquérant des petits terrains en fond de jardin. L'objectif étant de rétrocéder les terrains à la commune gestionnaire en régie de la ZAC. Cette dernière pourra ensuite revendre à des primo-accédants et à des personnes aux revenus modestes, qui pourront ainsi bénéficier de la proximité des services du centre bourg à des prix n'alimentant pas la spéculation foncière.

d. Activité économique

▪ Le taux d'emploi

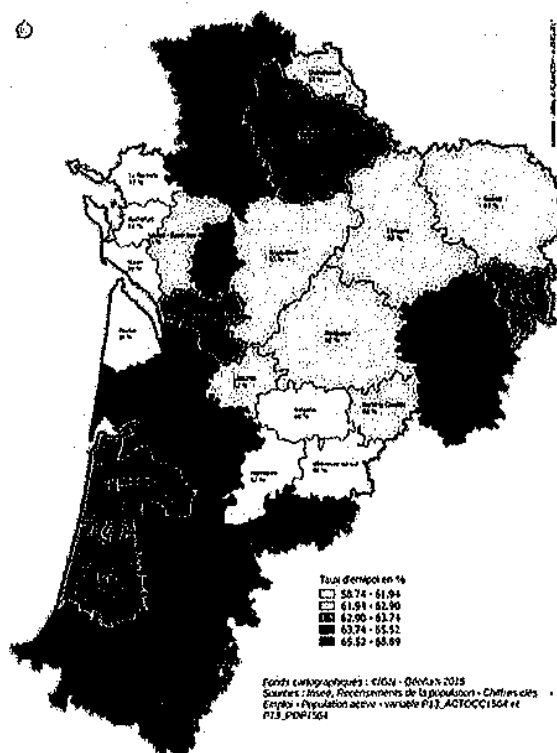
La région Nouvelle Aquitaine est composée de 33 zones d'emploi de taille variable dont 2 zones d'emplois interrégionales (Brives-la- Gaillarde et Mont-de-Marsan). Ainsi, la zone d'emploi de Bordeaux structure fortement la région, avec 21 % de la population et 24 % des emplois.

En 2013, le taux d'emplois moyen en Nouvelle-Aquitaine est de 63,7 (69,5 en France en 2013). Ainsi :

- 7 zones d'emploi se détachent Bressuire (68,9 %), Niort (67,3 %), Oloron Ste Marie (67,3 %), Tulle (66,8 %), Cognac (66,1 %), Brive La Gaillarde et Bayonne (65,5 %).

- 6 zones se situent au-dessus de la moyenne régionale : Parthenay (65,52 %), Mont-de-Marsan (65,1 %), Thouars-Loudun (65 %), Pau (64,9 %), Agen (64,8 %) et Bordeaux (63,8 %)

Le taux d'emploi sur une zone d'emploi rapporté à 1000 habitants donne une image du dynamisme et reflète la capacité d'une zone à utiliser ces ressources en main-d'œuvre. Le taux d'emploi est calculé en rapportant le nombre d'individus en âge de travailler ayant un emploi au nombre total d'individus en âge de travailler (personnes âgées de 15 à 64 ans).



Répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle en Nouvelle-Aquitaine

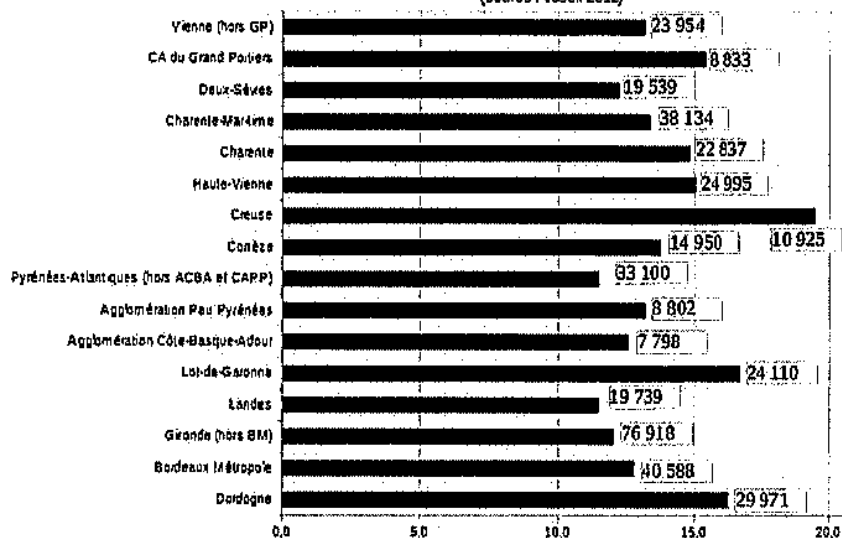
POP T5 - Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2013	%	2008	%
Ensemble	4 876 384	100,0	4 736 251	100,0
Agriculteurs exploitants	72 409	1,5	83 089	1,8
Artisans, commerçants, chefs entreprise	192 509	3,9	173 725	3,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	319 741	6,6	288 466	6,1
Professions intermédiaires	633 577	13,0	586 376	12,4
Employés	797 875	16,4	782 552	16,5
Ouvriers	634 305	13,0	644 090	13,6
Retraités	1 540 392	31,6	1 451 639	30,7
Autres personnes sans activité professionnelle	685 588	14,1	726 313	15,3

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

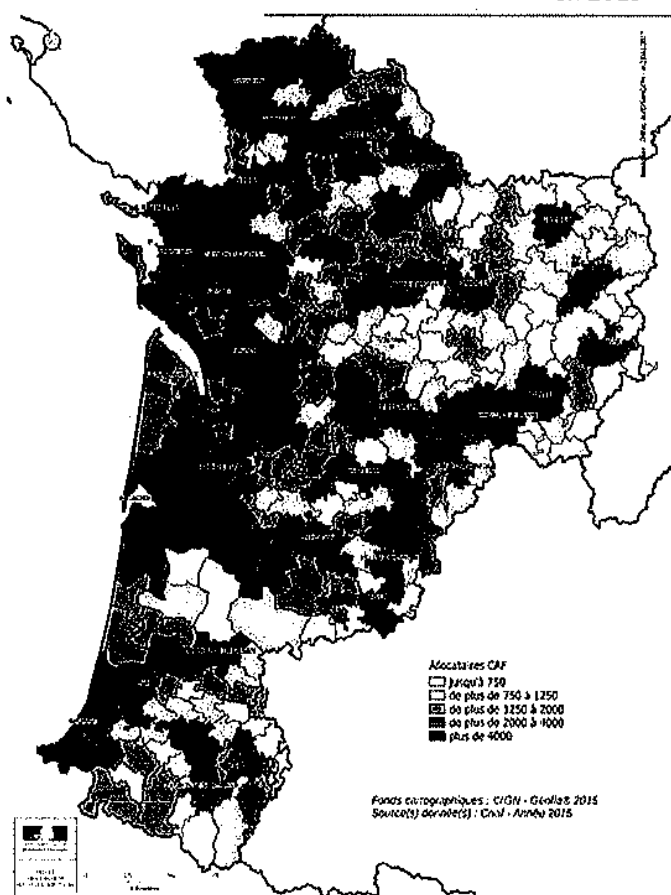
Le taux de pauvreté en Nouvelle-Aquitaine (13,5%) est plus faible qu'en France métropolitaine (14,5%). Au sein de la région, il est plus important dans la zone Est de la région. En effet, si le revenu médian par unité de consommation est de 20 250€ en Gironde, il est de 16 600€ dans la Creuse. Sur l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine, il se situe à 19 400€.

Taux de pauvreté et nombre de ménages pauvres
(source Fiosoft 2012)

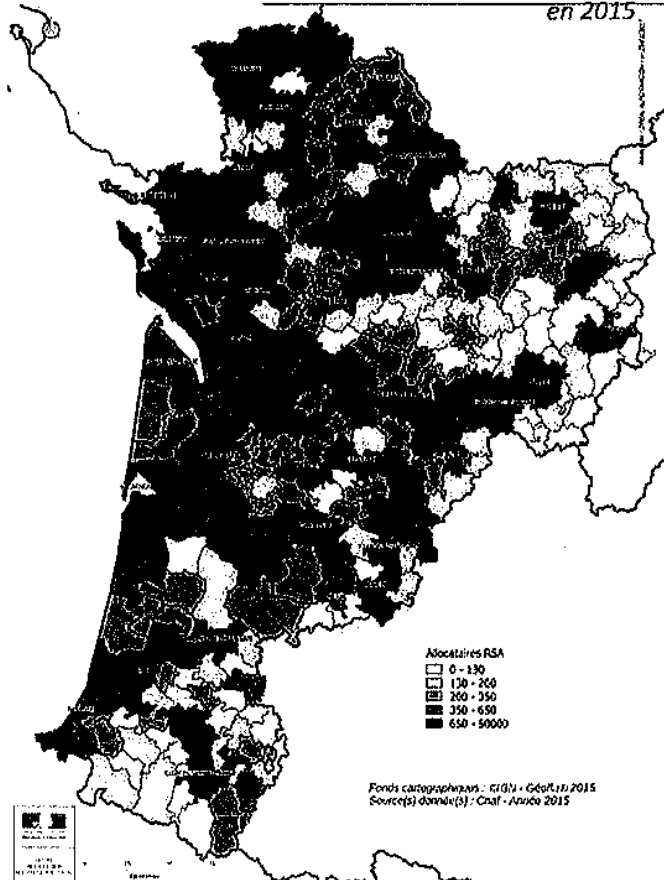


Le nombre d'allocataires CAF (2015) est plus important dans les EPCI des villes les plus importantes et le nord-ouest (Charente- Maritime et Deux-Sèvres), plus faible en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, dans les zones les plus rurales.

Allocataires CAF par EPCI
en 2015



Allocataires RSA par EPCI
en 2015



Le nombre d'allocataires RSA (2015) est plus important dans les EPCI des villes les plus importantes et le nord-ouest (Charente- Maritime et Deux-Sèvres), plus faible en dehors des centralités et sur la partie nord-est de la région, dans les zones les plus rurales.

▪ La vacance commerciale :

La vacance commerciale ne cesse d'augmenter dans les centres des villes moyennes (de 6,1% à 10,4% entre 2001 et 2015), une dispersion croissante des taux, plus d'une dizaine de villes entre 15 et 25%, comme Châtelleraut (86).

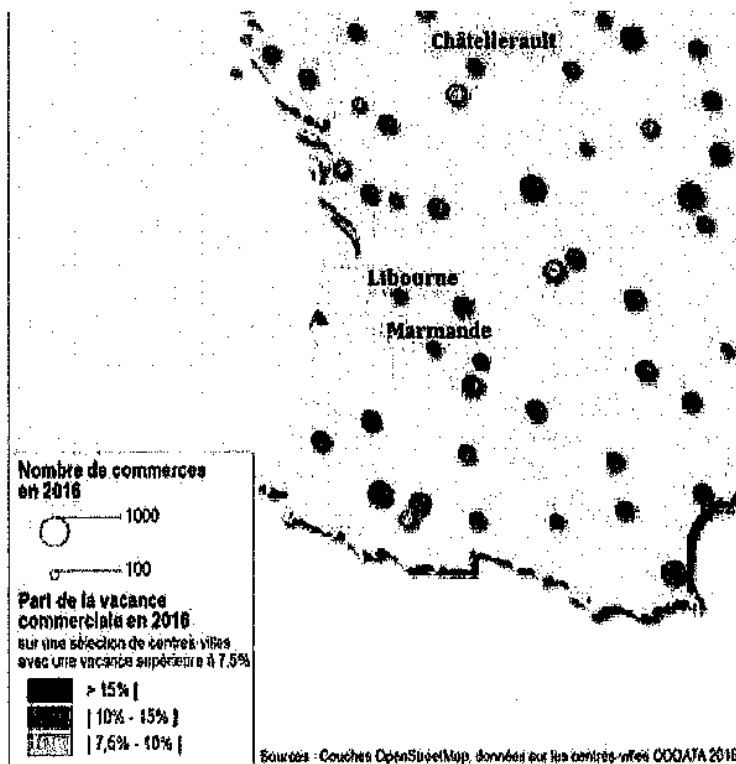
Ces signes de fragilité dans le secteur du commerce, le sont également en matière de logement, et d'équipement (écoles)

On relate également des concurrences fortes entre acteurs sur un même territoire (centralité / périphérie et e-commerce / commerce physique)

Le mouvement de dévitalisation commerciale des centres villes s'aggrave sur la période récente dans les villes moyennes.

Parmi les villes les plus touchées par la vacance en 2015 (taux >15%) on retrouve dans la région Nouvelle Aquitaine :

- ✓ Châtelleraut (22,5%)
- ✓ Libourne (16,5%)
- ✓ Marmande (15,2%)



A retenir :

- Le taux de pauvreté en Nouvelle-Aquitaine (13,5%) est plus faible qu'en France métropolitaine (14,5%). Au sein de la région, il est plus important dans la zone Est.
- Ces signes de fragilité dans le secteur du commerce le sont également en matière de logement et d'équipement (groupes scolaires).

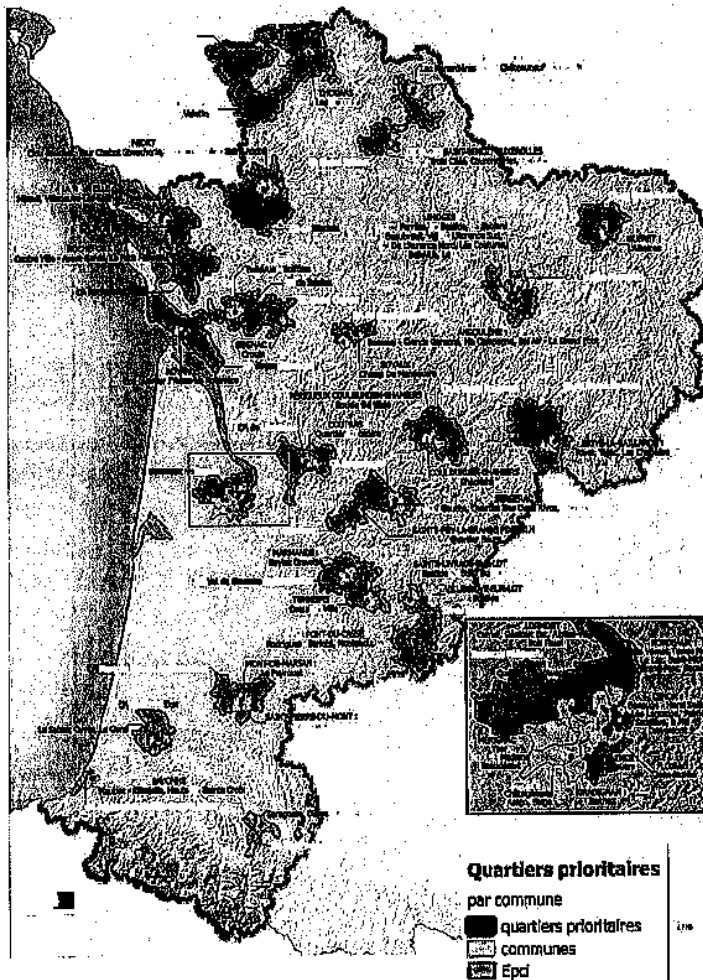
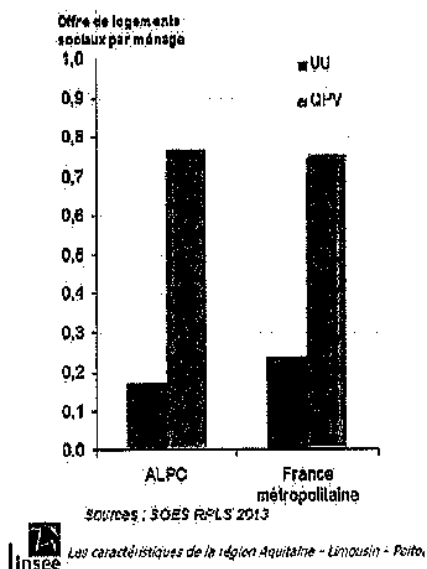
Les actions de l'EPF pour répondre à ces enjeux :

- L'EPF participe au maintien d'activité économique au sein de ses territoires d'intervention. A Azay Brulé (79), l'EPF a conventionné avec la Communauté de Commune du Haut Val de Sèvre permettant à l'entreprise VIM de poursuivre son développement dans de nouveaux locaux tout en conservant les emplois sur le territoire. Sans l'intervention de l'EPF en soutien de la collectivité, l'entreprise aurait opéré une nouvelle implantation dans une zone d'activité péri-urbaine, provoquant une perte d'emploi non négligeable pour le territoire.
- A la Rochefoucauld (16), l'EPF intervient au sein d'un ancien site industriel datant du début du XXe siècle. En acquérant une partie du site, l'EPF contribue à maintenir deux entreprises spécialisées dans le textile automobile totalisant près de 50 emplois. L'ambition est de permettre l'accueil à moyen et long termes, d'autres entreprises issues de la même filière, source de plus-value pour le territoire.
- En matière de lutte contre la vacance commerciale, la ville de Niort et l'EPF ont engagé une opération ambitieuse de renouvellement urbain dans son centre-ville afin d'intervenir sur des sites stratégiques, entièrement ou en partie dégradés, suscitant une dynamique d'ensemble. Pour cela, l'EPF a procédé à l'acquisition des 21 lots de copropriété de cette galerie et ce durant 3 ans pour un montant total d'environ 1 060 000 €. Une fois la maîtrise foncière achevée, l'EPF a cédé en 2014 l'ensemble du foncier pour un montant de près de 1 100 000 € TTC à la société 2iMA, retenue par la ville, pour un projet d'installation d'une grande enseigne commerciale (H&M).
- Toujours en matière de revitalisation de centre-bourg, l'EPF accompagne la commune d'Oiron (79) afin de maintenir et renouveler une supérette implantée en centre-bourg. Après l'acquisition et la démolition du bien, l'EPF rétrocèdera le foncier à la Mairie qui pourra reconstruire le bâtiment et mettre à disposition un nouveau local commercial accueillant la supérette. En plus de maintenir le tissu économique et social du centre-bourg, cette intervention évite l'implantation d'un nouveau supermarché en zone péri-urbaine.

e. Politique de la Ville

La région Nouvelle-Aquitaine compte 81 quartiers prioritaires de la ville (QPV) répartis sur 26 unités urbaines. 17 unités urbaines comptent plusieurs QPV, comme Bordeaux Métropole (20), Limoges-Métropole (9) ou la CA du Grand-Angoulême (5).

Les QPV sont caractérisés par une concentration de la pauvreté. En Nouvelle-Aquitaine, il y a au sein des QPV 3,1 fois de personnes vivant sous le seuil de pauvreté pour 1 dans l'unité urbaine où le QPV se situe.



L'action de l'EPF au sein de quartiers prioritaires :

- A Royan, au sein de du Quartier Prioritaire « l'Yeuse-La Robinière », l'EPF intervient autour de 4 immeubles de logements sociaux en mauvais état détenus par le bailleur Habitat 17. L'objectif est de finaliser la maîtrise foncière autour de ces ensembles afin de favoriser l'implantation d'habitat mixte et encourager le bailleur à reprendre son projet de réhabilitation.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-046

B-2018-133-Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 16-16-034 entre la Commune de Bellevigne (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération B - 2018 - 133

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 16-16-034 entre la Commune de Bellevigne (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention projet n° 16-16-034 signée le 05 octobre 2016,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle n°16-16-034 entre la Commune de Bellevigne (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°1,

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,
Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 16-16-034 entre la Commune de Bellevigne (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant n°1 concerne la convention n° 16-16-034 entre Ville de Bellevigne et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

-Objet : Logements

-Signature initiale : 05 octobre 2016

-Durée : 05 octobre 2019

-Montant maximal : 95 000 €

Description de l'avenant :

L'avenant permet d'intégrer le nom de la nouvelle commune. La commune de **BELLEVIGNE** a été créée en janvier 2017 suite à la fusion de 5 communes qui sont **VIVILLE**, **TOUZAC**, **NONAVILLE**, **MALAVILLE** et **ERAVILLE**.

Et de prolonger la durée de convention jusqu'au 31 décembre 2021.

-Montant maximal : inchangé

-Durée : 31 décembre 2021



AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 16-16-034

ENTRE

LA COMMUNE DE BELLEVIGNE

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Commune de BELLEVIGNE, dont le siège est situé Le Mas du Bourg, 16120 Malaville, représentée par son Maire, **Madame Monique MARTINOT**, dûment habilitée par une délibération du Conseil Municipal en date du ,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2018-..... du 25 septembre 2018,
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

La Commune d'Eraville et l'EPF ont signés une convention opérationnelle n°16-16-034, le 05 octobre 2016.

Soucieuse de pérenniser l'attractivité de son centre-bourg et de poursuivre sa croissance démographique en favorisant l'accueil de nouveaux habitants, sans avoir recours à de nouvelles extensions urbaines, la commune d'Eraville sollicite l'intervention de l'EPF dans le cadre d'une opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation qu'elle souhaite réaliser sur son cœur de bourg.

Compte tenu de sa situation géographique stratégique et de sa surface, cette emprise foncière a été ciblée pour accueillir une opération de production de logements abordables ou sociaux, à destination de ménages à faibles revenus et/ou à mobilité réduite. L'objectif de la commune reste de préserver son environnement de qualité et de poursuivre son développement engagé en 2005 avec le retour d'une croissance démographique positive.

La commune de **BELLEVIGNE** a été créée en janvier 2017 suite à la fusion de 5 communes qui sont **VIVILLE, TOUZAC, NONAVILLE, MALAVILLE** et **ERAVILLE**. Son Maire est Madame Monique **MARTINOT** et les adjoints au Maire sont essentiellement constitués des maires des anciennes communes.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DES PARTENAIRES

La convention originellement signée avec la commune d'Eraville, un avenant est nécessaire pour intégrer le nom de la nouvelle commune et transférer les engagements mutuels.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE DUREE

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les conditions de cession des biens acquis par l'EPF. L'article 4.1 - DURÉE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au **31 décembre 2021**, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

Fait à Poitiers, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Bellevigne
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Monique MARTINOT

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2018/..... du

Annexe n°1 : Convention

**Commune
d'Eraville**



CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 16-16-034

ENTRE

LA COMMUNE D'ERAVILLE

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune d'Eraville, dont le siège est situé, Bois Clavaud-16 120 ERAVILLE représentée par son maire, Madame Chantal HILLAIRET, **autorisé** à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du *03/10/2016*

Ci-après dénommée « la Collectivité »

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2016- *47* en date du 8 septembre 2016,

Ci-après dénommé « EPF » ; **d'autre part**

PRÉAMBULE

La commune d'Eraville fait partie de la Communauté de Communes de la Région de Châteauneuf en Charente (16).

Le Projet de la Commune :

Soucieuse de pérenniser l'attractivité de son centre-bourg et de poursuivre sa croissance démographique en favorisant l'accueil de nouveaux habitants, sans avoir recours à de nouvelles extensions urbaines, la commune d'Eraville sollicite l'intervention de l'EPF dans le cadre d'une opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation qu'elle souhaite réaliser sur son cœur de bourg.

Compte tenu de sa situation géographique stratégique et de sa surface, cette emprise foncière a été ciblée pour accueillir une opération de production de logements abordables ou sociaux, à destination de ménages à faibles revenus et/ou à mobilité réduite. L'objectif de la commune reste de préserver son environnement de qualité et de poursuivre son développement engagé en 2005 avec le retour d'une croissance démographique positive.

L'activité économique liée à la filière du cognac reste en développement sur le secteur de la communauté de communes de la région de Châteauneuf sur Charente. L'emploi développé par cette filière, induit des besoins en logements parfois importants, notamment pour les ouvriers agricoles ou les salariés des sociétés de cognac. La création de logements abordables, en accession ou à loyers maîtrisés souhaités par la mairie d'Eraville permettrait d'accueillir ces employés en recherche de logements ou de loger des personnes à faible mobilité qui cherche à quitter leur grand logement, aujourd'hui inadapté à la perte d'autonomie.

La Commune d'Eraville

Situé au sein de la Communauté de Communes de la Région de Châteauneuf sur Charente, Eraville est limitrophe de la ville-centre et principal pôle d'emploi du canton. A l'écart des grandes routes, mais à 5km de la RN 10, elle propose un cadre de vie préservé tout en étant bien relié à plusieurs pôles d'emplois d'envergure, Angoulême (21km), Cognac (23km), Barbezieux Saint Hilaire (13km) et Châteauneuf sur Charente (3km).

Eraville, petite commune charentaise est dotée d'une église du 12^{ème} siècle, L'église Saint-Pierre-es-Liens a été construite au flanc d'un coteau de champagne, au milieu des vignes et tout près de la voie romaine qui longe le village : le chemin Boisé (voie romaine Saintes-Périgueux) Des fouilles récentes ont révélé la présence de sépultures du Xe siècle, qui confirme l'existence d'un lieu de culte très ancien. La Municipalité d'Eraville entreprend ce grand chantier de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine communal et souhaite poursuivre la préservation de son patrimoine ancien afin d'attirer de nouveaux habitants.

En 2013, la commune comptait 213 habitants, en hausse continue depuis 2005 (près de 50 habitants supplémentaires), elle retrouve ainsi quasiment sa population du début du 20^{ème} siècle. Sa proximité avec des pôles d'emplois importants en fait un lieu d'habitation privilégié par les jeunes actifs comme en atteste la présence de ménages entre 33 et 44 ans (20% de la population) et des enfants en bas âge (18% de jeunes de 0 à 14 ans), ainsi que les 80 % d'actifs que compte la commune.

Attractif pour les ménages travaillant hors de la commune (70% des habitants), la commune compte 86% de résidences principales dont 99,3% de maisons, 84% de logements de 4 ou 5 pièces mais surtout 80% de propriétaires occupants. La commune afin de poursuivre sa croissance et de pouvoir loger des ménages modestes manquent actuellement de logements locatifs mais surtout de logements sociaux (0 en 2013).

PG

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption, DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;

- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
 - ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

ARTICLE 2. – PERIMETRE D'INTERVENTION

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Sans objet

La Collectivité possède les éléments suivants, qui pourront alimenter les études à réaliser. Les documents correspondants ont été communiqués à l'EPF avant la signature de la convention :

Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à une intervention foncière de l'EPF.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au périmètre en vert. Sans objet

Un périmètre de veille foncière est inscrit autour du secteur sur lequel la commune souhaite réaliser son opération de renouvellement urbain et de densification de l'urbanisation. Ce secteur comprend en effet une multitude d'emprises et de propriétés représentant une multitude de gisements fonciers qui pourraient être intégrés au projet d'ensemble.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes règlementaires et financières.

Projet : Opération en renouvellement urbain, production de logements accessibles

Le Bourg : parcelles B n° 625-636-727-728-914

Le foncier concerné correspond à un logement vacant situé dans le bourg d'Eraville à proximité immédiate de l'église romane, inscrite à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1965.

La commune souhaite pouvoir accompagner l'implantation de logements accessibles, sociaux ou communaux à destination des ménages modestes actifs ou retraités en recherche de logements accessibles.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention. Selon le projet de la collectivité et sur sa demande, une étude de pré-opérationnelle pourra être réalisée afin de vérifier la faisabilité technique et financière de l'opération.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de **95 000 €**. (Quatre-vingt-quinze-mille EUROS)

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Evolution de la convention

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention. Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœurs d'ilot, parcelles densifiables, fonds de jardin,

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes de tous types
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables □ Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3. – L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques, un diagnostic archéologique imposant des fouilles archéologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

A compter de l'acquisition, l'EPF mettra les biens à disposition de la collectivité sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

□ La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des

dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommage aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des

Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

La Collectivité respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans la présente :

- Obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à la l'exonération des frais d'actualisation pendant les trois premières années de portage, ce à quoi s'ajoute le cas échéant la minoration foncière imputée lors du calcul du prix de revente du bien et les cofinancements d'études éventuels.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du

remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibération n° CA-2014-01 du 4 mars 2014, et modifié par les délibérations CA-2014-36 et CA- 2014-37 du 23 septembre 2014. Elles sont ici retranscrites.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures et de contentieux**, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le **montant des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ la contribution aux **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le **montant de l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est différencié suivant les secteurs d'intervention :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U,
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA),
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.

- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts: érosion monétaire plafonnée à 0,5 % des dépenses d'action foncière.
- Le taux est majoré de 0,5 % pour les conventions de projet avec des communes ne découlant pas d'une convention-cadre d'agglomération ou de territoire. Pour les projets de centre bourgs anciens, cette majoration n'est pas appliquée.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de densification urbaine significative (hors extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches lourdement polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF. Par ailleurs, les Collectivités de moins de 3 500 habitants déclinant les principes directeurs de l'EPF bénéficient d'une exonération de ce taux pour les zones de densification urbaines ou en cœur de bourg.

CHAPITRE 4. –LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la Collectivité l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF, la Collectivité est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Collectivité est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF aux conditions précisées à l'article 12.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

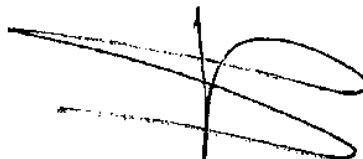
Fait à Eraville....., le 05/10/2016..... en 3 exemplaires originaux

La Commune
d'Eraville
représentée par son Maire,

Pascal Pe Marie
2^e Adjoint


Chantal HILLAIRET

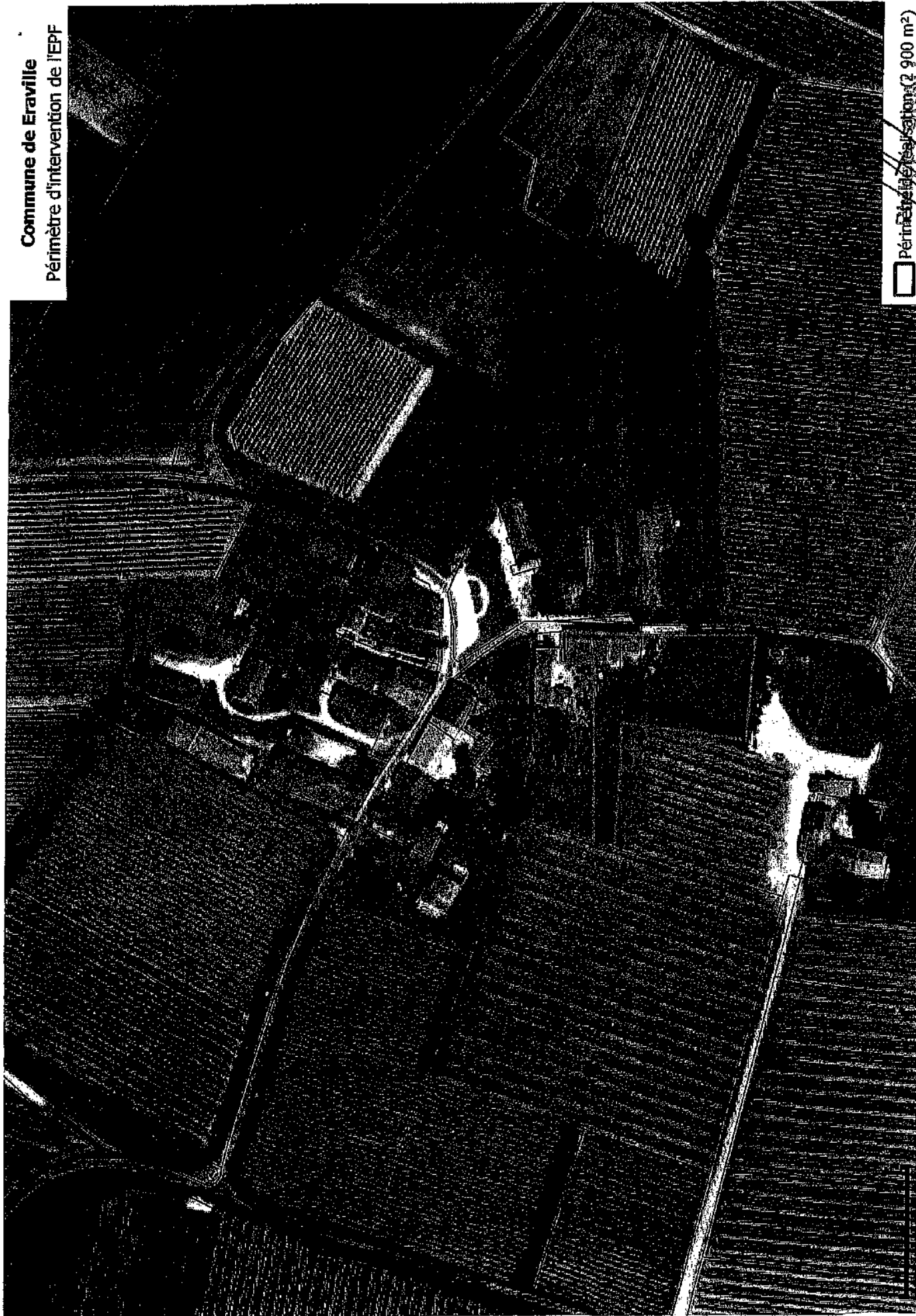
L'Établissement Public Foncier de
Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,


Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°2016/359 en date du 27 Septembre 2016

Annexe n°1 : Plans des différents périmètres d'intervention

Commune de Eraville
Périmètre d'intervention de l'EPPF



Périmètre de réalisation (2 900 m²)

[Signature]
Directeur Général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-047

B-2018-134 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du
centre-ville entre la Commune de Val-de-Bonnieure, la
Communauté de Communes Cœur de Charente (16) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B 2018- **134**

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la Commune de Val-de-Bonnieure, la Communauté de Communes Cœur de Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Commune de Val-de-Bonnieure (16), la Communauté de Communes Cœur de Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvée par le Conseil d'Administration par délibération du

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière relative à la valorisation d'un patrimoine bâti de caractère en cœur de ville entre la Commune de Val-de-Bonnieure (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

La Présidente du Conseil d'Administration

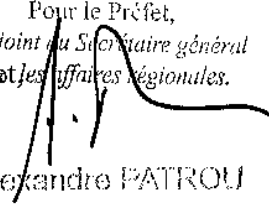

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
Le Préfet des affaires régionales.


Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la Commune de Val-de-Bonnieure, la Communauté de Communes Cœur de Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : centre bourg

-Objet : Revalorisation d'un patrimoine bâti vacant et permettre l'extension d'un service structurant pour la commune : l'école

Cette commune a été créée le 1er janvier 2018 par un arrêté de fusion de communes en date du 7 novembre 2017 et est adhérente de la communauté de communes Cœur de Charente. La commune regroupe ainsi le territoire des anciennes communes de Saint-Angeau, Sainte-Colombe et Saint-Amant-de-Bonnieure. Le nom de la nouvelle commune provient de la rivière la Bonnieure qui traverse le département de la Charente.

La commune de Val-de-Bonnieure se situe au Nord du département de la Charente, à 30 kilomètres d'Angoulême et à 25 kilomètres de Ruffec. La commune bénéficie d'axes routiers majeurs à proximité (comme la RN 10, reliant Poitiers à Angoulême à moins de 5 kilomètres), elle est également traversée par la Route Départementale 951 qui relie Confolens, Saint-Claud, Chasseneuil-sur-Bonnieure et La Rochefoucauld. Par ailleurs, la gare de Luxé permettant de rallier Poitiers et/ou Angoulême est à 16 kilomètres. La collectivité dispose ainsi d'une localisation attractive grâce à sa proximité avec des pôles économiques du territoire.

En 2015, Saint-Angeau comptait 768 habitants, Sainte-Colombe comptait 188 habitants et Saint-Amant-de-Bonnieure comptait 358 habitants (soit un total de 1 314 habitants). La tendance démographique est à la hausse puisque ces trois communes enregistrent une augmentation de 75 habitants entre 2010 et 2015. Les chiffres témoignent d'une population vieillissante, phénomène qui doit nécessairement être intégré par la commune dans ses projets ; en 2010, la population âgée de plus de 60 ans était de 369 habitants pour la commune de Saint-Angeau et celle de Saint-Amant-de-Bonnieure tandis qu'en 2015, ce chiffre est de 447 (soit 58 habitants supplémentaires). La tranche d'âge des moins de 30 ans ne représente que 27 % de la population totale pour l'année 2010 comme pour 2015. En comparaison, cette moyenne est de 30 % pour le département de la Charente et 37 % pour tout le territoire français.

En 2015, un peu moins de 80 % des logements étaient des résidences principales. Par ailleurs, le taux de vacance des logements est relativement élevé. Cette même année, il était de 13 % pour Saint-Angeau soit 52 logements vacants et de 10,4 % pour Saint-Amant-de-Bonnieure soit 21 logements vacants. Paradoxalement, la commune de Saint-Angeau a fait l'objet d'une augmentation de 30 résidences principales entre 2010 et 2015. Le défi de la commune est de proposer de nouveaux logements pour sa population âgée à proximité des commodités, maintenir la population des jeunes actifs tout en luttant contre la vacance des bâtisses concernées du centre-bourg.

La commune Val-de-Bonnieure, issue de la fusion, possède un centre-bourg organisé principalement sur l'ancienne commune de Saint-Angeau où plusieurs commerces de proximité sont présents à savoir un garage automobile, une agence de location de véhicule ou encore une épicerie. On note également la présence de services comme une école, une pharmacie, la poste et surtout un E.P.H.A.D.

Economiquement, la commune est essentiellement basée sur des exploitations agricoles. Comme abordé précédemment, sa situation territoriale lui permet de jouir des pôles économiques tels qu'Angoulême ou Ruffec.

La commune de Val-de-Bonnieure engage un projet de revitalisation du centre-bourg par le réinvestissement d'une propriété vacante dans le cadre d'une opération alliant la réhabilitation de logement et l'extension d'un service structurant pour la commune : l'école.

Le projet de la commune consiste à acquérir une propriété composée de deux parcelles qui se trouvent en bordure de l'école du bourg. Il s'agit d'un terrain nu d'une superficie de 1 117 m². La commune souhaite réhabiliter la maison existante en la louant tout en restant bailleur de celle-ci mais également permettre l'agrandissement de l'école sur l'actuel terrain nu.

Montant : 150 000 €

Durée : 4 ans

Périmètre de réalisation :

Site : 10 rue des Saints-Amants, en bordure de l'école

Propriété vacante de 165 m² avec des dépendances sur une parcelle de 547 m². Parallèlement, parcelle jouxtant l'école est un terrain nu de 1 117 m².

Projet : La commune souhaite faire l'acquisition d'une maison vacante afin de la réhabiliter et de conforter l'offre de logement locatif. La commune a pour projet de rester bailleur. De plus, le terrain nu disponible à l'arrière de la bâtisse concernée permettra d'agrandir l'école du centre-bourg de façon à maintenir ce service.

Le bien sera mis à disposition de la commune à l'issue de l'acquisition pour réalisation des travaux puis rétrocédé à la fin du délai de portage à la commune.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° XXXX
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE**

ENTRE

LA COMMUNE DE VAL-DE-BONNIEURE (16)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE CHARENTE

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La commune de Val-de-Bonnieure, dont le siège est à – Hôtel de Ville – 2 place Arsène Roudy 16230 Saint-Angeau– représentée par son maire, **Monsieur Jacques BOURABIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

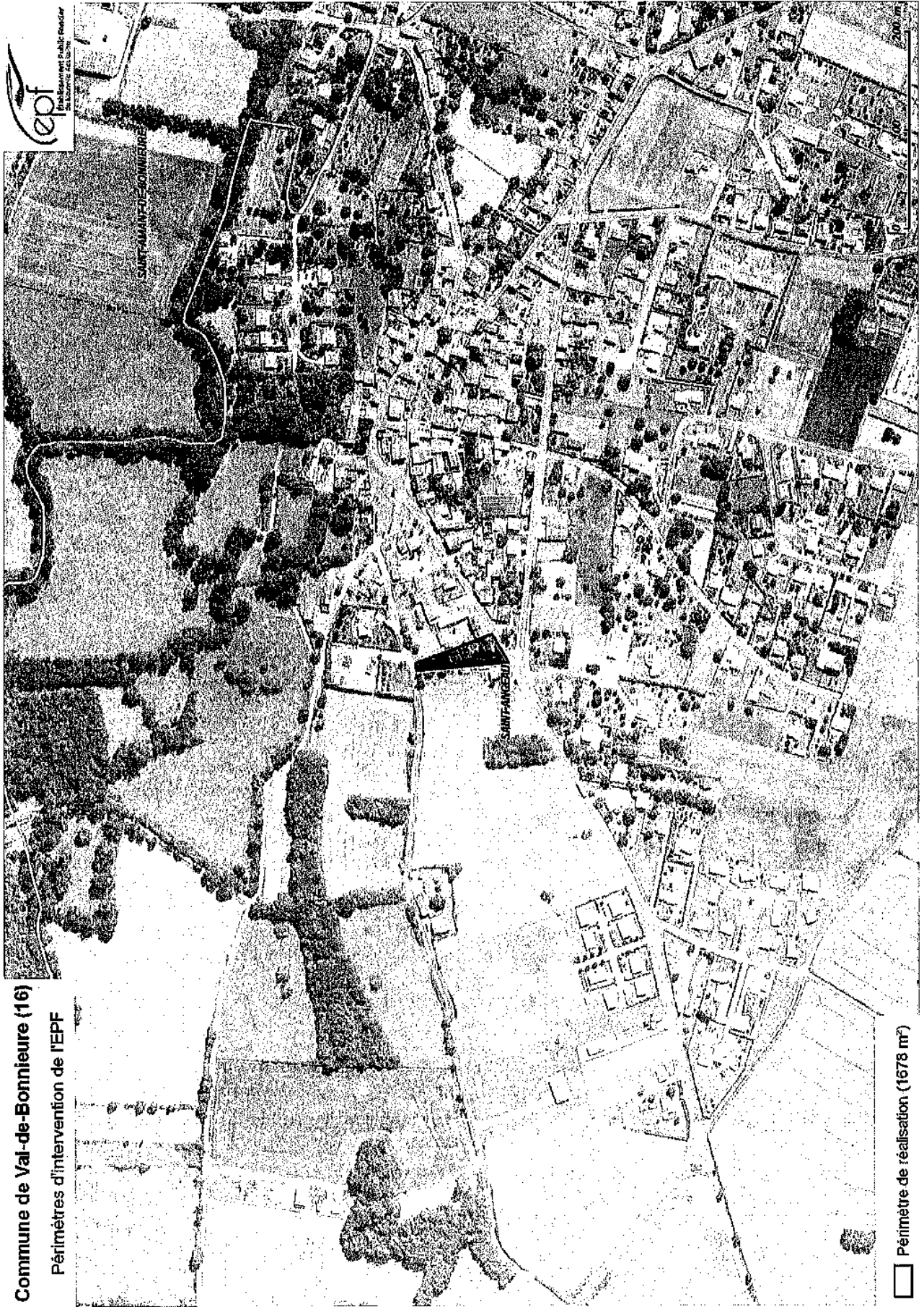
d'une part, et

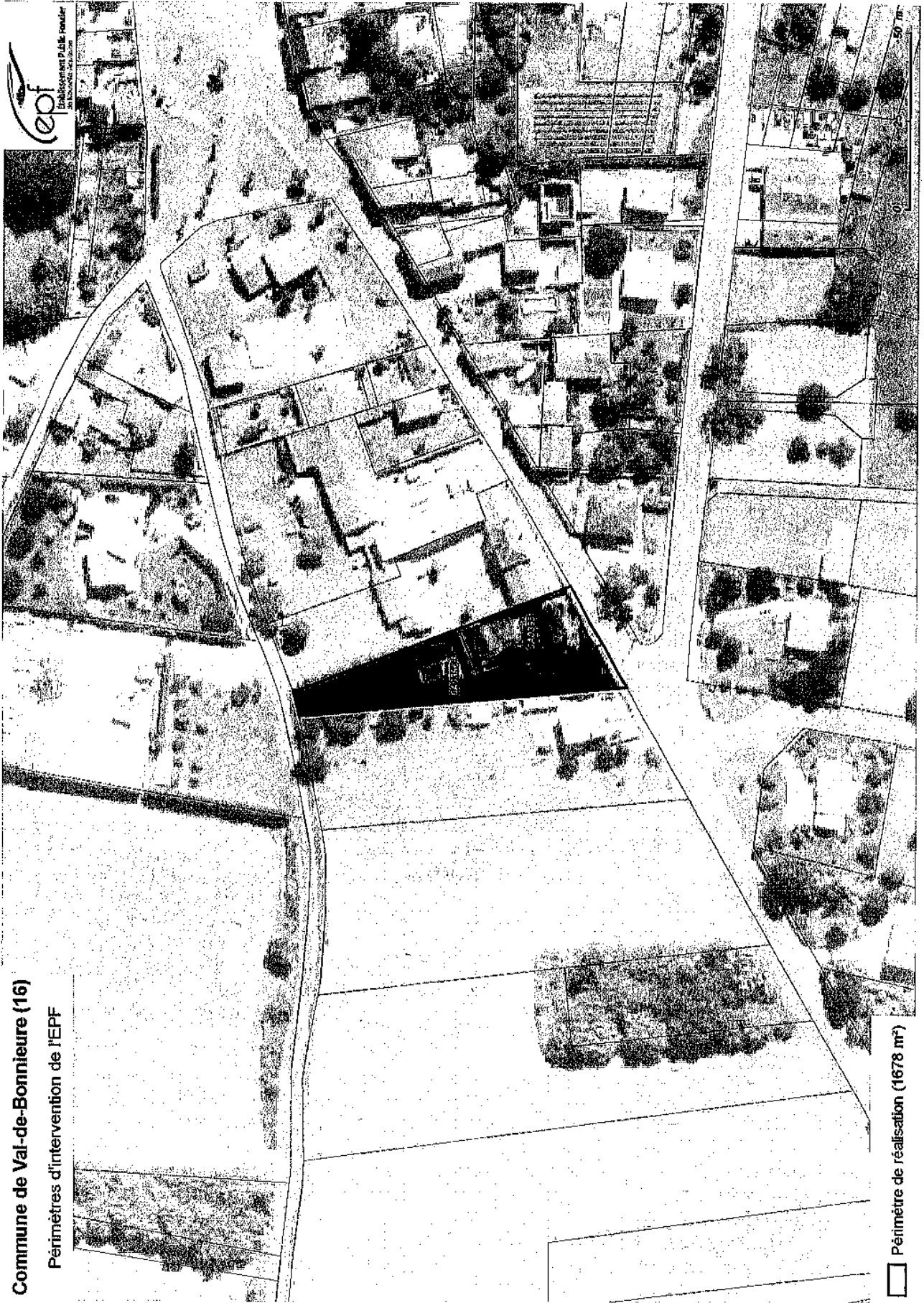
La Communauté de communes Cœur de Charente, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 10 route de Paris 16560 Tourriers, représentée par son Président, **Monsieur Jean-Pierre de FALLOIS**, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n° DEL.....du 2018,
Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **l'EPCI** »

d'autre part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur Général, **Monsieur Philippe GRALL**, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-.....du 25 septembre 2018,
Ci-après dénommé « **l'EPF** »

d'autre part.





Commune de Val-de-Bonneure (16)

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (1678 m²)



PRÉAMBULE

La commune de Val-de-Bonnieure fait partie de la Communauté de communes Cœur de Charente qui a conclu avec l'EPF une convention-cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister, à leur demande, la Communauté de communes et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Val-de-Bonnieure

Cette commune a été créée le 1^{er} janvier 2018 par un arrêté de fusion de communes en date du 7 novembre 2017 et est adhérente de la communauté de communes Cœur de Charente. La commune regroupe ainsi le territoire des anciennes communes de Saint-Angeau, Sainte-Colombe et Saint-Amant-de-Bonnieure. Le nom de la nouvelle commune provient de la rivière la Bonnieure qui traverse le département de la Charente.

La commune de Val-de-Bonnieure se situe au Nord du département de la Charente, à 30 kilomètres d'Angoulême et à 25 kilomètres de Ruffec. La commune bénéficie d'axes routiers majeurs à proximité (comme la RN 10, reliant Poitiers à Angoulême à moins de 5 kilomètres), elle est également traversée par la Route Départementale 951 qui relie Confolens, Saint-Claud, Chasseneuil-sur-Bonnieure et La Rochefoucauld. Par ailleurs, la gare de Luxé permettant de rallier Poitiers et/ou Angoulême est à 16 kilomètres. La collectivité dispose ainsi d'une localisation attractive grâce à sa proximité avec des pôles économiques du territoire.

En 2015, Saint-Angeau comptait 768 habitants, Sainte-Colombe comptait 188 habitants et Saint-Amant-de-Bonnieure comptait 358 habitants (soit un total de 1 314 habitants). La tendance démographique est à la hausse puisque ces trois communes enregistrent une augmentation de 75 habitants entre 2010 et 2015. Les chiffres témoignent d'une population vieillissante, phénomène qui doit nécessairement être intégré par la commune dans ses projets ; en 2010, la population âgée de plus de 60 ans était de 369 habitants pour la commune de Saint-Angeau et celle de Saint-Amant-de-Bonnieure tandis qu'en 2015, ce chiffre est de 447 (soit 58 habitants supplémentaires). La tranche d'âge des moins de 30 ans ne représente que 27 % de la population totale pour l'année 2010 comme pour 2015. En comparaison, cette moyenne est de 30 % pour le département de la Charente et 37 % pour tout le territoire français.

En 2015, un peu moins de 80 % des logements étaient des résidences principales. Par ailleurs, le taux de vacance des logements est relativement élevé. Cette même année, il était de 13 % pour Saint-Angeau soit 52 logements vacants et de 10,4 % pour Saint-Amant-de-Bonnieure soit 21 logements vacants. Paradoxalement, la commune de Saint-Angeau a fait l'objet d'une augmentation de 30 résidences principales entre 2010 et 2015. Le défi de la commune est de proposer de nouveaux logements pour sa population âgée à proximité des commodités, maintenir la population des jeunes actifs tout en luttant contre la vacance des bâtisses concernées du centre-bourg.

La commune Val-de-Bonnieure, issue de la fusion, possède un centre-bourg organisé principalement sur l'ancienne commune de Saint-Angeau où plusieurs commerces de proximité sont présents à savoir un garage automobile, une agence de location de véhicule ou encore une épicerie. On note également la présence de services comme une école, une pharmacie, la poste et surtout un E.P.H.A.D.

Economiquement, la commune est essentiellement basée sur des exploitations agricoles. Comme abordé précédemment, sa situation territoriale lui permet de jouir des pôles économiques tels qu'Angoulême ou Ruffec.

Bénéficiant du patrimoine local des trois anciennes communes, Val-de-Bonnieure possède sur son territoire plusieurs monuments historiques. En effet, sur l'ancienne commune de Saint-Angeau, l'église paroissiale Saint-Michel, construite vers le milieu du XII^e siècle, est inscrite aux monuments historiques depuis 1948. Sur l'ancienne commune de Sainte-Colombe, l'église paroissiale Sainte-Colombe du XII^e siècle est classée monument historique depuis 1973. Enfin, sur l'ancienne commune de Saint-Amant-de-Bonnieure, le logis de Saint-Amant qui abrite l'ancienne mairie date du XV^e siècle a été classé monument historique en 1983 (uniquement pour les

façades, les toitures, l'escalier en vis de la tourelle, la charpente et les poutres peintes de la grande salle du rez-de-chaussée).

Le Projet de la commune

La commune de Val-de-Bonnieuere engage un projet ambitieux de revitalisation du centre-bourg par le réinvestissement d'une propriété vacante dans le cadre d'une opération alliant la réhabilitation de logements et l'extension d'un service structurant pour la commune : l'école.

Le projet de la commune consiste à acquérir une propriété composée de deux parcelles qui se trouvent en bordure de l'école du bourg. Il s'agit d'un terrain nu d'une superficie de 1 117 m². La commune souhaite réhabiliter la maison existante en la louant tout en restant bailleur de celle-ci mais également permettre l'agrandissement de l'école sur l'actuel terrain nu.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour

l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.
- A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
- Réalisation d'études foncières
- Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par la Collectivité ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis
- Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté d'agglomération indique que la convention projet avec la commune de Val-de-Bonnieuire s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n° 16-18-~~XXX~~ relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée le ~~XX/XX/XX~~ entre la Communauté de Communes Cœur de Charente et l'EPF, conformément aux délibérations du Bureau Communautaire du XX/XX/XX et du conseil d'administration du ~~XX/XX/XX~~ par délibération n°CA-~~XXXX~~.

Au vu des enjeux particuliers de la Communauté de communes, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la Communauté de communes, il est convenu que le partenariat doit permettre à la Communauté de communes d'accompagner la redynamisation des centres-bourgs et des centres-villes, la reconquête de friches économiques ou commerciales, la production de logements abordables, le soutien à l'économie (entreprises et commerces de proximité) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles.

La Communauté de communes et l'EPF ont ainsi identifiés plusieurs enjeux fonciers :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé
- Optimiser le foncier des tissus urbains
- Limiter l'étalement urbain
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels
- Favoriser la production de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction.
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références.
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF

pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (pages 2 et 3) et correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Restructuration du bâti existant et agrandissement de l'école :**

Site : Située au cœur de la commune, une maison vacante est mise en vente rue des Saint-Amants. Cette maison, d'une superficie de 165 m² habitable est située sur une parcelle de 547 m². Parallèlement, la parcelle jouxtant l'école est un terrain nu de 1 117 m².

Projet : La commune a pour projet de rénover cette maison existante vacante afin de la proposer à la location tout en restant bailleur et de permettre l'agrandissement de l'école.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Val-de-Bonnieure
Représentée par son Maire,

La Communauté de communes Cœur de
Charente
Représentée par son Président,

Jacques BOURABIER

Jean-Pierre de FALLOIS

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine
Représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-048

B-2018-135 Approbation du projet : Avenant n° 4 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-12-019 relative à la convention cadre n° CC 16-09-001 entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Deliberation - B - 2018 - 135

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n° 4 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-12-019 relative à la convention cadre n° CC 16-09-001 entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention cadre n° CC 16-09-001 signée le 18 mars 2010 et son avenant signé le 30 janvier 2013,

Vu la convention projet n° CCA 16-12-019 signée le 29 mars 2013 et ses avenants successifs signés les 21 mars 2014, 04 janvier 2016 et 28 mars 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 4 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-12-019 relative à la convention cadre n° CC 16-09-001 portant sur la maîtrise foncière liée au Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine Angoulême 2020

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°4,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,
pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n° 4 à la convention d'adhésion-projet n° CCA 16-12-019 relative à la convention cadre n° CC 16-09-001 entre la Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant n° 4 concerne la convention n° CCA 16-12-019 portant sur la maîtrise foncière liée au Schéma de Cohérence et de Programmation Urbaine Angoulême 2020 entre Ville d'Angoulême, la Communauté d'Agglomération du Grand-Angoulême et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

-Objet : Logements et développement économique

-Signature initiale : 29 mars 2013

-Durée : 31 décembre 2020

-Montant maximal : 6 000 000 € HT (SIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES)

La convention n° CCA 16-12-019, signée le 29 mars 2013, a fait l'objet de trois précédents avenants :

- avenant n° 1 relatif à une modification du périmètre, signé le 21 mars 2014,
- avenant n° 2 relatif à une modification du périmètre et aux conditions d'intervention de l'EPF, signé le 04 janvier 2016,
- avenant n° 3 relatif à une modification du périmètre et à la durée de la convention, signé le 28 mars 2017 ;

Description de l'avenant :

L'objet de l'avenant n° 4 porte sur :

- la mise en conformité de la convention initiale avec le programme pluriannuel 2014-2018 de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine,
- la modification du périmètre d'intervention portant sur la création d'un périmètre de réalisation,
- la modification de la durée de la convention qui est portée au 31 décembre 2022

-Montant maximal : conservé à 6 000 000 € HT (SIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES)

-Durée : 31 décembre 2022



**AVENANT N°4
A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N°CCA 16-12-019
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N°CC 16-09-001
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIERE LIÉE AU « SCHEMA DE
COHÉRENCE ET DE PROGRAMMATION URBAINE ANGOULÊME 2020 »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME (16)

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND-ANGOULÊME

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est situé à l'hôtel de Ville CS 42 216 -16 022, ANGOULÊME Cedex représentée par son **Maire Monsieur Xavier BONNEFONT** dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, **Monsieur Jean-Francois DAURÉ**, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du

ci-après dénommée « **Grand-Angoulême** » ;

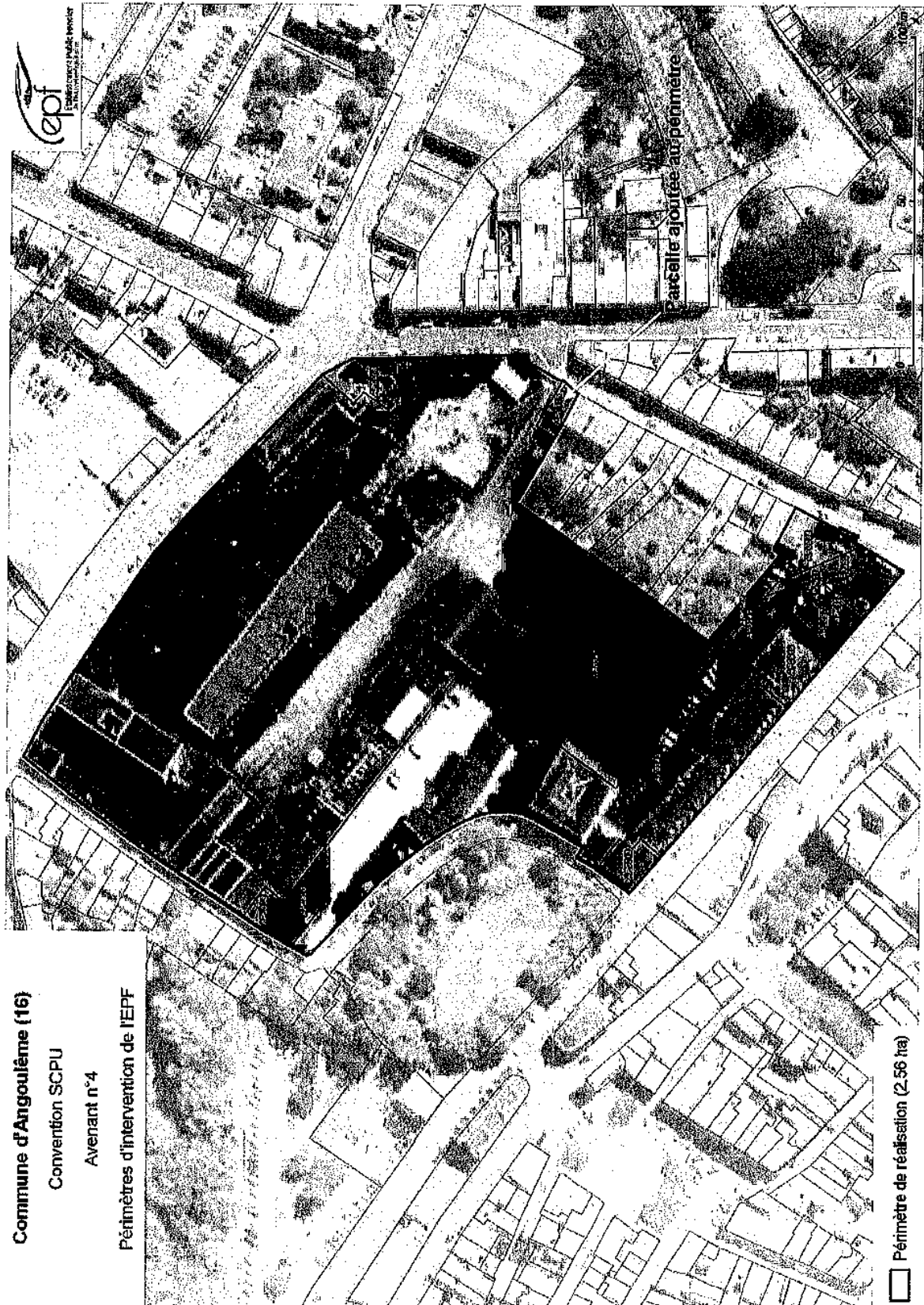
d'autre part,

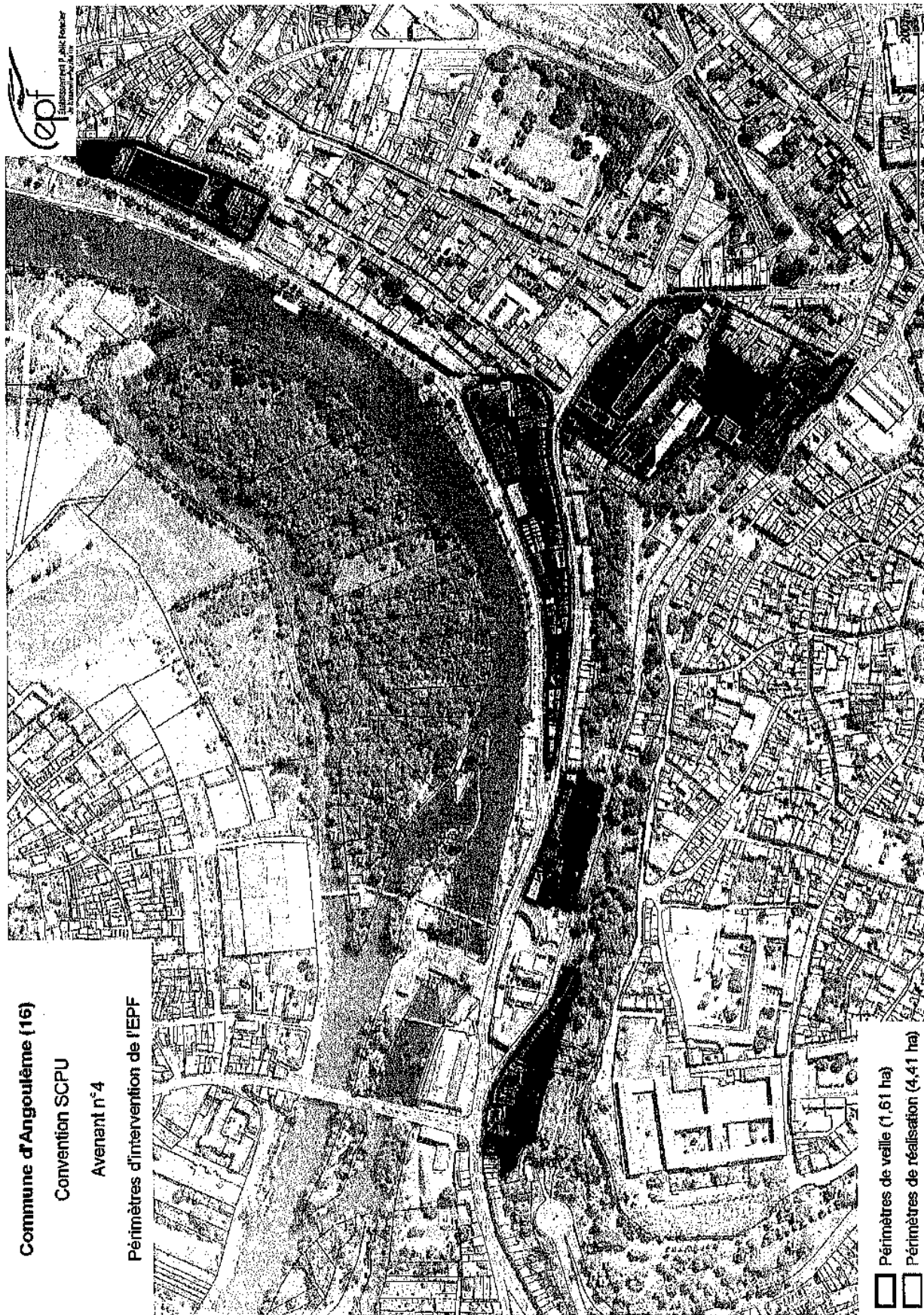
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B 2018- en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part





PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs îlots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Un premier avenant, en date du 21 mars 2014, puis un second avenant le 4 janvier 2016, ont permis d'ajuster les périmètres d'intervention en intégrant de nouvelles parcelles. Un troisième avenant le 28 mars 2017, a également permis d'intégrer un nouveau site au périmètre d'intervention, et de prolonger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2020.

A travers ces projets, la Ville s'engage dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont donc au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier, en lien avec les aménagements effectués dans le quartier voisin de l'Houmeau autour de la Gare (Ilots Didelon et Renaudin, nouvelle passerelle, médiathèque d'agglomération...).

Dans le cadre de la convention, l'EPF a acquis par voie amiable un certain nombre d'emprises très dégradées situées sur l'îlot du Port rue de Bordeaux à Angoulême, notamment à proximité immédiate du pôle de l'image Magélis en mai 2016. Suite à ces acquisitions, l'EPF a lancé de très importants travaux de démolition entre juin 2016 et début 2017, permettant de livrer un foncier entièrement démoli et prêt-à-l'emploi. Ce site a fait l'objet d'une consultation d'opérateurs entre avril et septembre 2018, permettant à la Ville de retenir un candidat admis à entrer en négociations exclusives avec l'EPF, pour la réalisation d'un programme mixte à dominante logements (résidence étudiante, logements collectifs, maisons partagées), et comprenant également des commerces et des bureaux. La signature d'une promesse de vente avec le candidat devrait intervenir courant octobre 2018.

En parallèle, le Préfet a déclaré d'Utilité Publique la maîtrise foncière de deux tènements fonciers dégradés situées rue de Bordeaux, avenue de Cognac et boulevard Besson-Bey. Suite à la fixation judiciaire des prix, l'EPF prépare l'entrée en possession du tènement situé rue de Bordeaux et avenue de Cognac (Ilot Barrouilhet), pour y engager des travaux de démolition des bâtiments, qui s'achèveront à l'automne 2019. Ce site pourrait également faire l'objet d'un appel à projet auprès des opérateurs en 2019.

L'EPF doit également entrer prochainement en possession de l'ancien garage Fiat situé boulevard Besson Bey, qui a été intégré au périmètre de projet de l'Ilot du Port voisin, pour faire l'objet d'une cession à l'opérateur lauréat de la consultation en cours.

Depuis 2011, l'EPF mène des négociations avec Engie en vue de l'acquisition du site « inter-quartiers » situé rue de Bordeaux. Ce site d'1,5 ha, constitué de plusieurs bâtiments désaffectés et inoccupés depuis 2009, est caractérisé par la présence de plusieurs poches de pollution du sous-sol, ainsi que par le passage de réseaux électriques haute tension traversant le site, qui contraignent fortement sa requalification et sa valorisation. Ces négociations n'ont pu aboutir du fait de la complexité du site et de l'insuffisance des données mises à disposition de l'EPF par Engie.

Une DIA portant sur la vente d'une partie du site a été réceptionnée le 27 juillet dernier par la Ville et son analyse est en cours.

Il s'avère que le périmètre d'intervention actuel sur le site inter-quartiers Engie ne comprend pas l'ensemble des parcelles de la propriété objet de la DIA réceptionnée. Cet avenant vise à modifier le périmètre d'intervention de la convention pour y intégrer la parcelle supplémentaire.

Dans le même temps, la date d'échéance de la convention prévue au 31 décembre 2020 ne permettant pas la clôture de l'ensemble des interventions sur les différents sites de projets, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention jusqu'à fin 2022.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.3 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 10 avec le numéro 3 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en

conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE

L'article 4.3 de la convention est modifié pour ajouter une nouvelle parcelle au périmètre de réalisation.

4.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés sur les cartes en deuxième et troisième page. Il intègre notamment une parcelle située rue Ulysse Gayon, cadastrée section AP n°315.

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec la Ville, pourra intervenir sur toute parcelle jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres, sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 3. MODIFICATION DE DUREE

L'article 16 de la convention est modifié comme suit :

L'échéance de la convention est fixée au **31 décembre 2022**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Collectivité ou par l'opérateur de son choix.

Les autres dispositions de la convention restent inchangées.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire

Xavier BONNEFONT

La Communauté d'Agglomération
de Grand-Angoulême
représentée par son Président

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

Jean-François DAURÉ

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° du

Annexe n°1 : Convention d'adhésion-projet n° CCA 16-12-019

Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention

Annexe 3 : Avenant n°2 à la convention

Annexe 4 : Avenant n°3 à la convention



**CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 - 12 - 019
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16 - 09 - 001
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE LIÉE AU
« SCHEMA DE COHÉRENCE ET DE PROGRAMMATION URBAINE
ANGOULÊME 2020 »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND-ANGOULÊME**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire ou son représentant dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° DE 2012_12_12 en date 11 décembre 2012,
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, Monsieur Philippe LAVAUD, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° 2012.12.285 du 13 décembre 2012, ci-après dénommée « **GrandAngoulême** » ;

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B – 2012 – 05 en date du 27 novembre 2012,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

Le 18 mars 2010, GrandAngoulême a conclu avec l'EPF PC une convention-cadre afin de conduire sur le long terme une politique foncière sur le territoire communautaire visant à assurer la mise en œuvre du PLH et de la politique locale de l'Habitat, et à en préparer la réalisation dans les conditions qui lui permettront d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés en la matière, au bénéfice de l'aménagement et du développement durable de son territoire.

Cette convention-cadre a fait l'objet d'un avenant afin d'en actualiser le contenu au regard des nouveaux documents de planification et de programmation approuvés depuis lors, et de prendre en considération l'évolution des projets dans l'enveloppe financière globale et notamment le schéma de cohérence et de programmation urbaine ANGOULÊME 2020.

Au regard des enjeux de développement et de mutation du cœur d'agglomération à court et moyen terme (*arrivée de la LGV, construction du pôle d'échange multimodal, de la médiathèque, plan de déplacement urbain, bus à haut niveau de service, ...*), la Ville d'Angoulême a réalisé, avec l'aide d'un prestataire, une étude urbaine sur le secteur couvrant le pied du Plateau, les quartiers de l'Houmeau, Saint Cybard, Montauzier, et les rives de Charente.

Cette étude s'inscrit dans une démarche de développement durable, avec pour principaux enjeux :

- d'améliorer le cadre de vie des habitants et des usagers de la ville
- de reconquérir des habitants et des activités pour lutter contre l'étalement urbain
- de valoriser les espaces naturels, en ouvrant la ville et ses quartiers vers le fleuve et ses îles en profitant de la diversité et de la qualité des sites.

Elle a fait l'objet d'une large phase de consultation et a été présentée au conseil municipal lors de sa séance du 2 juillet 2012.

Les conclusions de cette étude urbaine ont permis de définir des orientations et d'élaborer un plan guide de mise en œuvre du projet proposé dénommé « schéma de cohérence et de programmation urbaine, Angoulême 2020 ».

Parmi les préconisations majeures figurent la recomposition des liens entre le Plateau, la gare et le fleuve Charente dans l'objectif de :

- conforter le statut charnière entre la ville haute et la ville basse, entre le centre-ville et le fleuve
- ouvrir le Plateau vers le fleuve en aménageant des circulations
- proposer des fonctions complémentaires

Dans cette optique il convient :

- d'aménager l'entrée de ville « Barrouilhet », carrefour des images (rue de Saintes- rue de Bordeaux-avenue de Cognac) afin de révéler le cœur du campus urbain, ouvrir le parc sur la ville pour recréer un lien entre ville basse et ville haute et créer un nouveau partage de l'espace public ;
- de développer l'attractivité du fleuve en aménageant les berges de Charente : l'îlot St-Jacques et l'îlot du Port :
 - recomposer un quartier au fil de l'eau en améliorant les liens avec la ZAC GARE
 - proposer un nouveau schéma de voirie visant à une circulation apaisée et une valorisation des espaces publics
 - animer les berges en aménageant les espaces publics, supports de nouveaux usages
 - s'appuyer sur la maîtrise foncière et les enjeux patrimoniaux pour recomposer des îlots;
- de transformer la friche urbaine de GDF SUEZ dénommée ci-après le « site inter-quartiers » :
 - recomposer les liens entre ville haute, gare et fleuve
 - développer un espace urbain polyvalent
 - ouvrir le plateau sur la Charente en facilitant l'accès à la ville haute
 - proposer des fonctions complémentaires qui participent de la construction d'un fragment de ville.

Cette opération entre dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre GrandAngoulême et l'EPF PC. Elle respecte les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013, au regard notamment de la thématique « Habitat » et de la requalification de quartiers bâtis.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

L'étude susvisée a intégré et modifié le programme initial prévisionnel d'aménagement du site GDF SUEZ, non mené à terme ; en conséquence il y a lieu de résilier la convention initiale relative à ce projet et de prévoir de nouvelles modalités de mise en œuvre.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION ADHÉSION-PROJET N° CCA 16 - 10 - 002

Par la présente, GrandAngoulême, la Ville et l'EPF PC d'un commun accord dénoncent et résilient la convention projet CCA 16 - 10 - 002 signée le 18/03/10 (annexe n° 1).

L'EPF PC n'ayant acquitté aucune dépense pour l'engagement de l'opération prévue, cette résiliation ne donne lieu à aucun remboursement à l'EPF PC de la part de la Ville.

ARTICLE 2. — L'ADHÉSION DE LA VILLE À LA CONVENTION-CADRE

Par la présente, la Ville adhère à la convention-cadre, modifiée par avenant n°1, n° CC 16 - 010 - 001 ci-après annexée (annexe n°2) signée le 18 mars 2010, entre l'EPF PC d'une part et GrandAngoulême d'autre part.

ARTICLE 3. — L'OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ veiller au respect des objectifs de la convention-cadre partagés par GrandAngoulême, la Ville et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent GrandAngoulême, la Ville et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'intervention de l'EPF PC, de GrandAngoulême et de la Ville, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à La Ville et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 4. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Ville, GrandAngoulême et l'EPF PC retiennent les secteurs repérés en annexe n°3 comme périmètre à enjeux :

- le carrefour des images : rue de Bordeaux/ avenue de Cognac
- l'îlot du Port : bd Besson Bey /rue du Port Cherrier
- l'îlot Saint Jacques : bd Besson Bey/ rue Fontaine du Lizier
- le site Inter-quartiers (friche GDF SUEZ, rue de Bordeaux/ rue Léonard Jarraud/ rue Fort de Vaux).

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant les projets sur ces quatre secteurs, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ◆ périmètre de veille foncière: périmètre vert délimité sur cartes en annexes
- ◆ périmètre de réalisation foncière : périmètre rouge délimité sur cartes en annexes.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°3bis).

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Ville, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 5. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

5.1. Les engagements des partenaires

Dès la signature et l'acceptation de la présente, GrandAngoulême, la Ville et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque et constante de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des tiers, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

5.2. Les engagements de la Ville

La Ville en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues figurant en annexe n°4;
- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :
 - 2012 : études de conception urbaine (réalisées et présentées au conseil municipal le 2 juillet 2012)
 - 2013 : études et montages des outils opérationnels
 - 2014 : élaboration des dossiers de réalisation
 - 2015 : début des travaux
- ◆ déléguer à l'EPF PC le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles des périmètres d'intervention et sur la durée de la convention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 4, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux

opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;

- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé qu'en l'absence de tout projet, ou en présence de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC et GrandAngoulême peuvent demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Ville respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Ville respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Ville dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

5.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en collaboration avec la Ville :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur le périmètre d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur le périmètre d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 8 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Ville ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Ville par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à GrandAngoulême et à la Ville du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

5.4. L'engagement de GrandAngoulême

GrandAngoulême s'engage à :

- ◆ transmettre l'ensemble des données et informations nécessaires à l'EPF PC pour la réalisation de sa mission ;
- ◆ informer l'EPF PC concernant une éventuelle évolution réglementaire de la politique locale en matière d'aménagement du territoire et de l'habitat.

ARTICLE 6. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront notamment sur l'état parcellaire et patrimonial du périmètre identifié :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Ville dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de ces études devra permettre :

- d'affiner les études pré-opérationnelles menées par la ville pour le projet communal défini par le schéma de cohérence et de programmation urbaine,
- de confirmer le pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté,
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente,
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) des documents d'urbanisme.

ARTICLE 7. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Ville, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « schéma de cohérence et de programmation urbaine Angoulême 2020 », inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC transmettra à la Ville les copies des attestations de signature dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Ville conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

7.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Ville informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés dans le périmètre d'intervention, dans la mesure où elle en a connaissance.

L'EPF PC n'engagera des négociations avec les propriétaires et l'acquisition d'un bien qu'avec l'accord écrit (courrier, fax ou courriel) du Maire de la Ville ou de la personne qu'il (elle) aura désignée à cet effet, sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Ville s'engage à donner ses réponses au plus tard 15 jours après avoir été saisie par courrier ou par courriel. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

7.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, la Ville délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213-3 et L.321-1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption pour la durée de la présente convention s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention.

La Ville :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur les périmètres de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception en mairie, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernant un bien relevant des périmètres concernés, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions. Pour les biens à acquérir la Ville indiquera à l'EPF PC la nécessité de saisir France Domaine.
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC, au vu des informations transmises par la Ville, sollicite si nécessaire l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Ville pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer. Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le Maire de la Ville ou son représentant dûment habilité.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire assister par un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Ville d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

7.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans les périmètres d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis au projet nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC, en partenariat avec la Ville et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêt de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Ville prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Ville et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 8. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Ville sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°5 de la présente convention.

ARTICLE 9. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 4, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Ville, toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 10. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

10.1. Conditions juridiques de la revente

La Ville rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la convention-cadre et la présente convention d'adhésion-projet.

La cession à la demande de la Ville à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Ville pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles acquis par l'EPF PC, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Ville ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Ville seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Ville sur la base :

- > des dispositions de l'article 5.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Ville.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Ville dédommagera l'EPF PC conformément aux dispositions prévues à l'article 5.2 de la présente convention.

10.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Ville ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par **délibération n° CA-2009-10** du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ou de sa cession ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ les **frais annuels d'actualisation** ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles, ...
 - Dépenses :
 - impôts, taxes et assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien...

S'agissant d'une opération à vocation d'urbanisation en zone U, les **frais annuels d'actualisation** correspondent à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC.

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 5.2 de la présente convention.

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion **engagés par l'EPF PC** pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

ARTICLE 11. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Ville se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Ville sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Ville désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 10.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 12. — LE DÉROULEMENT ET LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DE LA CONVENTION

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention adhésion-projet.

12.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre

GrandAngoulême, l'EPF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche sont associés au comité de pilotage de la convention cadre. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de GrandAngoulême ou son représentant et l'EPF PC en assure le secrétariat.

Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de GrandAngoulême, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées par GrandAngoulême et les communes, des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions.

Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

12.2. Les modalités de pilotage de la convention d'adhésion-projet

L'EPF PC et GrandAngoulême conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF PC, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Un « comité de pilotage projet » associant la Ville et l'EPF PC est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Maire ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

Dans la mesure où le projet d'aménagement reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Ville transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est estimé à une enveloppe globale plafonnée à SIX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (6 000 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Dans le cadre des études autorisées par son conseil d'administration, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de 20 % de leur coût, dans la limite d'un plafond unitaire de 10 000 € HT.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Ville s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC aux études.

14.2. L'engagement financier de la Ville

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Ville s'engage à prendre en charge :

- ◆ la garantie des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ le rachat par elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention

Dans le cas où la Ville décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

14.3. L'engagement financier de GrandAngoulême

Conformément aux engagements pris dans la convention-cadre, la participation financière du GrandAngoulême sera appréciée au moment de la concrétisation de l'opération de logement(s), conformément à son règlement d'intervention en vigueur au moment de la concrétisation de ladite opération de logement(s) (Cf. Article 4.1 et 5.2 – Convention-cadre et de ses éventuels avenants).

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans à compter de la date de signature de la présente convention, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 6 ans supplémentaires maximum.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Ville ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Ville ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

ARTICLE 17. — LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la Ville, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Ville est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition par l'EPF PC, la Ville est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 10.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les trois parties.

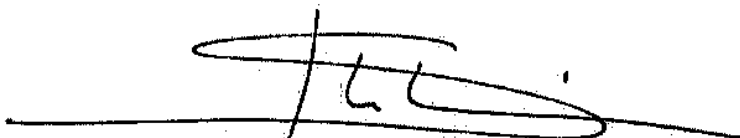
ARTICLE 18. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable, puis le cas échéant feront appel au Médiateur de La République.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Angoulême....., le 29 mars 2013... en 4 exemplaires originaux

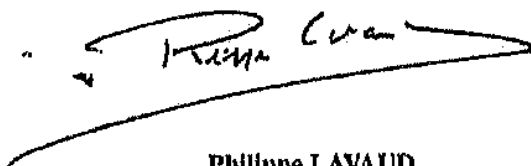
La Ville
représentée par son Maire
Pour le Maire, le Maire Adjoint chargé de l'urbanisme et du logement



Frédéric SARDIN

La Communauté d'Agglomération
de GrandAngoulême
représentée par son Président

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général



Philippe LAVAUD



Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ
n° 2012 / 42 du 6 décembre 2012

Annexe n°1 : Convention adhésion-projet n° CCA 16 – 10 – 002

Annexe n°2 : Convention-cadre n° CC 16 – 10 – 001

Annexes n°3 et 3bis : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°4 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°5 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention d'adhésion-projet EPF PC – Angoulême – GrandAngoulême n° CCA 16 - 12 - 019
janvier 2013

13



AVENANT N°1

**CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16-12-019
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 16-09-001
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE LIÉE AU
« SCHEMA DE COHÉRENCE ET DE PROGRAMMATION URBAINE ANGOULÊME 2020 »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND-ANGOULÊME**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire ou son représentant dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal n° DE 20140217-2 en date 17 février 2014, Ci-après dénommée « la Ville » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, Monsieur Philippe LAVAUD, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire n° 2014.02.073 en date 20 février 2014, ci-après dénommée « GrandAngoulême » ;

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA – 2014 – 013 en date du 04 mars 2014, Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

**Avenant n° 1 Convention d'adhésion-projet EPF PC – Angoulême – GrandAngoulême n° CCA 16-12-019
Mars 2014**

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre du volet foncier du « schéma de cohérence et de programmation urbaine Angoulême 2020 », la Ville d'Angoulême et la communauté d'agglomération du Grand Angoulême ont conclu avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, le 29 mars 2013 une convention d'adhésion-projet (annexe n°1).

Cette convention définit en son article 4 les secteurs d'intervention des opérations retenues et délimite les périmètres de veille foncière et de réalisation foncière.

Au vu de l'avancement des études complémentaires réalisées pour la phase opérationnelle du « schéma de cohérence et de programmation urbaine Angoulême 2020 », il apparaît nécessaire de procéder à l'ajustement du périmètre de réalisation foncière sur l'un des secteurs.

L'EPF souhaite également rappeler les objectifs généraux guidant son intervention.

Il apparaît donc nécessaire de prendre en compte ces évolutions dans un avenant à la convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de réaffirmer les objectifs généraux guidant l'intervention de l'EPF et prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention de l'EPF.

ARTICLE 1. — LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

L'EPF incite la Ville d'Angoulême à enrichir son projet selon les objectifs ci-dessus et l'encourage à faire émerger des opérations contribuant à l'image exemplaire du territoire.

À ce titre, l'EPF sera associé aux études pré-opérationnelles conduites par la Ville permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

Avenant n° 1 Convention d'adhésion-projet EPF PC - Angoulême - Grand Angoulême n° CCA 16 - 12 - 019
Mars 2014

²
FS

Il s'agit de permettre également :

- d'affirmer le projet de la Ville et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier : plan de composition, programme ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

À travers son expertise, l'EPF examinera la préfaisabilité du programme et conseillera la Ville dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité.

ARTICLE 2. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Le périmètre d'intervention est modifié comme désigné sur la carte annexée au présent avenant; elle se substitue à l'annexe 3 de la convention CCA16 -12-019.

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec la Ville, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

Les autres dispositions de la convention du 29 mars 2013 demeurent inchangées.

Fait à ~~ANGOULEME~~ ANGOULEME le 21/3/2014 en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire
Pour le Maire, le Maire Adjoint
chargé de l'urbanisme et du logement


Frédéric SARDIN

La Communauté d'Agglomération
de Grand-Angoulême
représentée par son Président

Pour le Président,
Le Vice-Président Délégué


Hubert BLAISON

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général


Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON
n° 2014/05 du 04 mars 2014

Annexe n°1 : Convention adhésion-projet n° CCA 16 – 12 – 019

Annexes n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention

Avenant n° 1 Convention d'adhésion-projet EPF PC – Angoulême – Grand-Angoulême n° CCA 16 - 12 - 019
Mars 2014

3



AVENANT N°2

**CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET N° CCA 16-12-019
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 16-09-001
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE LIÉE AU
« SCHÉMA DE COHÉRENCE ET DE PROGRAMMATION URBAINE ANGOULÊME 2020 »**

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

**LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DU GRAND-ANGOULÊME**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire Monsieur Xavier BONNEFONT dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date *14 décembre 2015*
Ci-après dénommée « **la Ville** » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, Monsieur Jean-Francois DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date *13 décembre 2012*.
ci-après dénommée « **GrandAngoulême** » ;

d'autre part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2015-55 en date du 24 novembre 2015,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

Avenant n° 2 Convention d'adhésion-projet EPF PC - Angoulême - GrandAngoulême n° CCA 16-12-019
Novembre 2015

PRÉAMBULE

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, les actions de maîtrise foncière indispensables à la réussite des projets portés par le schéma de cohérence et de programmation urbaine présentée au conseil municipal le 2 juillet 2012. À cette fin, et pour s'assurer de la maîtrise totale des terrains après une phase amiable d'acquisition qui a débuté dès la signature de la convention, l'EPF et la ville d'Angoulême sont convenus de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de département de la Charente la déclaration d'utilité publique.

Une première délibération, datant du 17 février 2014 a été prise par la commune d'Angoulême afin de permettre à l'EPF de constituer le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire sur l'îlot Barrouilhet et le transmettre à Monsieur le Préfet. Le 9 février 2015, une deuxième délibération municipale a été prise afin d'élargir le périmètre d'intervention et ainsi inclure les îlots du Port et Saint-Jacques.

De plus, l'intervention de l'EPF se justifie à travers l'article L221-1 du code de l'urbanisme par lequel l'EPF est habilité à intervenir sur des périmètres stratégiques pour acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Aux termes de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme l'opération d'aménagement vise à :

- Mettre en œuvre la politique locale de l'habitat,
- Encourager le maintien des activités économiques,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels (les berges de la Charente).

A travers ce projet, la Ville s'engage dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont donc au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier.

Pour cette intervention foncière, il est prévu de constituer des entités foncières à taille suffisante pour lutter contre le morcellement actuel afin de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, de commerces, d'activités économiques et de bureaux dans un quartier doté d'une qualité paysagère et patrimoniale qui constituent des atouts importants pour le renouvellement de la ville et lutter ainsi contre l'étalement urbain. Il est ainsi question de lutter contre tous les risques de sécurité publique et de salubrité et éviter la multiplication des squats.

L'ensemble de ces sites constituent des emprises foncières nécessaires au renouvellement urbain et contribuent ainsi au dynamisme et à l'attractivité de la ville d'Angoulême, cœur de l'agglomération.

En plein quartier d'intervention publique, autour du Pôle Image, l'îlot Barrouilhet pénalise massivement l'image de la ville d'Angoulême. L'immeuble Barrouilhet a fait l'objet de plusieurs signalements en vue de l'engagement d'une procédure de péril : le 20 décembre 2011 un signalement concernant un bandeau mal fixé, puis le 26 janvier 2015 suite à la chute sur la voirie d'un mur de soutènement.

Sur l'îlot du Port, des nombreux immeubles sont fermés depuis près de dix ans. Plusieurs biens ont fait l'objet des signalements en vue de l'engagement d'une procédure de péril : en 2001, en 2005 péril imminent d'un bâtiment, en 2012 un autre bâtiment identifié comme étant dangereux, en 2015 un trou a

Avenant n° 2 Convention d'adhésion-projet EPF PC – Angoulême – GrandAngoulême n° CCA 16 - 12 - 019
Novembre 2015

2



été constaté dans le mur d'une maison murée suite à un incendie afin de permettre l'évacuation des fumées.

La convention d'intervention foncière signée entre l'EPF et la Ville d'Angoulême définit en son article 4 les secteurs d'intervention des opérations retenues et délimite les périmètres de veille et de réalisation foncière. Un premier avenant a été signé le 29 mars 2013 afin d'intégrer au périmètre de convention plusieurs parcelles en vue de la maîtrise foncière appartenant à l'îlot Barrouilhet.

A ce jour, il apparaît nécessaire de procéder à l'ajustement du périmètre de réalisation foncière sur l'un des secteurs, afin de compléter l'assiette foncière du projet.

Outre la modification du périmètre de la convention, le présent avenant intègre par ailleurs les nouvelles dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur, notamment concernant les études et les conditions de tarification et de cession qui ont été adaptés aux nouvelles priorités de l'EPF, en faveur du renouvellement urbain et de la densification des centres-villes et des centres-bourgs.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 4, 6, 9 et 10.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention de l'EPF, et des modalités de réalisation d'études et de travaux de remise en état qui ont évolué dans le cadre du nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Il est ajouté à l'article 4 les parties suivantes :

4.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Le périmètre correspond aux secteurs identifiés sur la carte en annexe 2.

Le nouveau périmètre de convention intègre désormais la parcelle cadastrée AH375, sise à l'angle des rues du Fort de Vaux et de Bordeaux afin de compléter les emprises foncières nécessaires au projet d'aménagement envisagé par la Commune.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Avenant n° 2 Convention d'adhésion-projet EPF PC – Angoulême – Grand-Angoulême n° CCA 16-12-019
Novembre 2015



3

PG

4.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés sur la carte en annexe 2.

L'EPF intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation lorsque la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

-Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Le périmètre d'intervention est modifié comme désigné sur la carte annexée au présent avenant; elle se substitue à l'annexe 3 de la convention CCA16 -12-019.

Il est précisé que l'EPF, à titre exceptionnel et en accord avec la Ville, pourra intervenir sur toute parcelle jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 2 : LES ETUDES

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 6 avec le numéro 6.

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études seront menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet municipal, et le projet communautaire au titre du Programme Local de l'Habitat, et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

ARTICLE 3 : LA MISE EN ETAT ET EN SECURITE DU FONCIER

Il est ajouté à l'article 9 les modalités suivantes.

Dans un souci de maîtrise des risques, des dépenses et de mutualisation de ses marchés préparatoires aux travaux de démolition à réaliser, l'EPF envisage l'acquisition des ilots 1, 2, 3, 4 et 5 simultanément.

La démolition des bâtiments nécessaire à l'aménagement de l'ilot sera effectuée à la suite des acquisitions afin de limiter les risques de squat et d'optimiser la préparation des travaux, sur le plan administratif et financier.

La parcelle cadastrée AP378 située 21 Rue du Port Cherrier appartenant à la Ville et située au cœur de l'unité foncière sera acquise par l'EPF pour être démolie avec l'ensemble existant. Dans l'attente de la signature de l'acte, la Ville autorise par la présente, l'EPF :

- à accéder à la parcelle afin de conduire tous les relevés et les études nécessaires à la réalisation des travaux de démolition envisagés.
- A déposer une demande de permis de démolir pour la parcelle AP378

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSIION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 10 avec le numéro 10 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de la convention, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est réglé par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg

Avenant n° 2 Convention d'adhésion-projet EPF PC – Angoulême – GrandAngoulême n° CCA 16 - 12 - 019
Novembre 2015



5

PG

4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5 et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

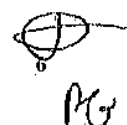
Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

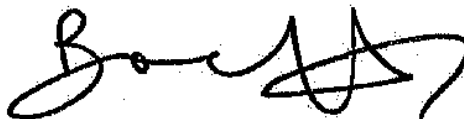
En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

Les autres dispositions de la convention du 29 mars 2013, et de l'avenant du 21 mars 2014 demeurent inchangées.



Fait à Angoulême, le04.janvier.2016. en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire



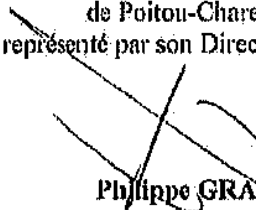
Xavier BONNEFONT

La Communauté d'Agglomération
de GrandAngoulême
représentée par son Président



Jean-François DAURÉ

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général



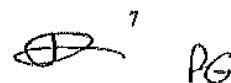
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**
n° 2015/178 du 15 décembre 2015.

Annexe n°1 : Convention adhésion-projet n° CCA 16 – 12 – 019, avenant n°1

Annexes n°2 : Plans des différents périmètres d'intervention

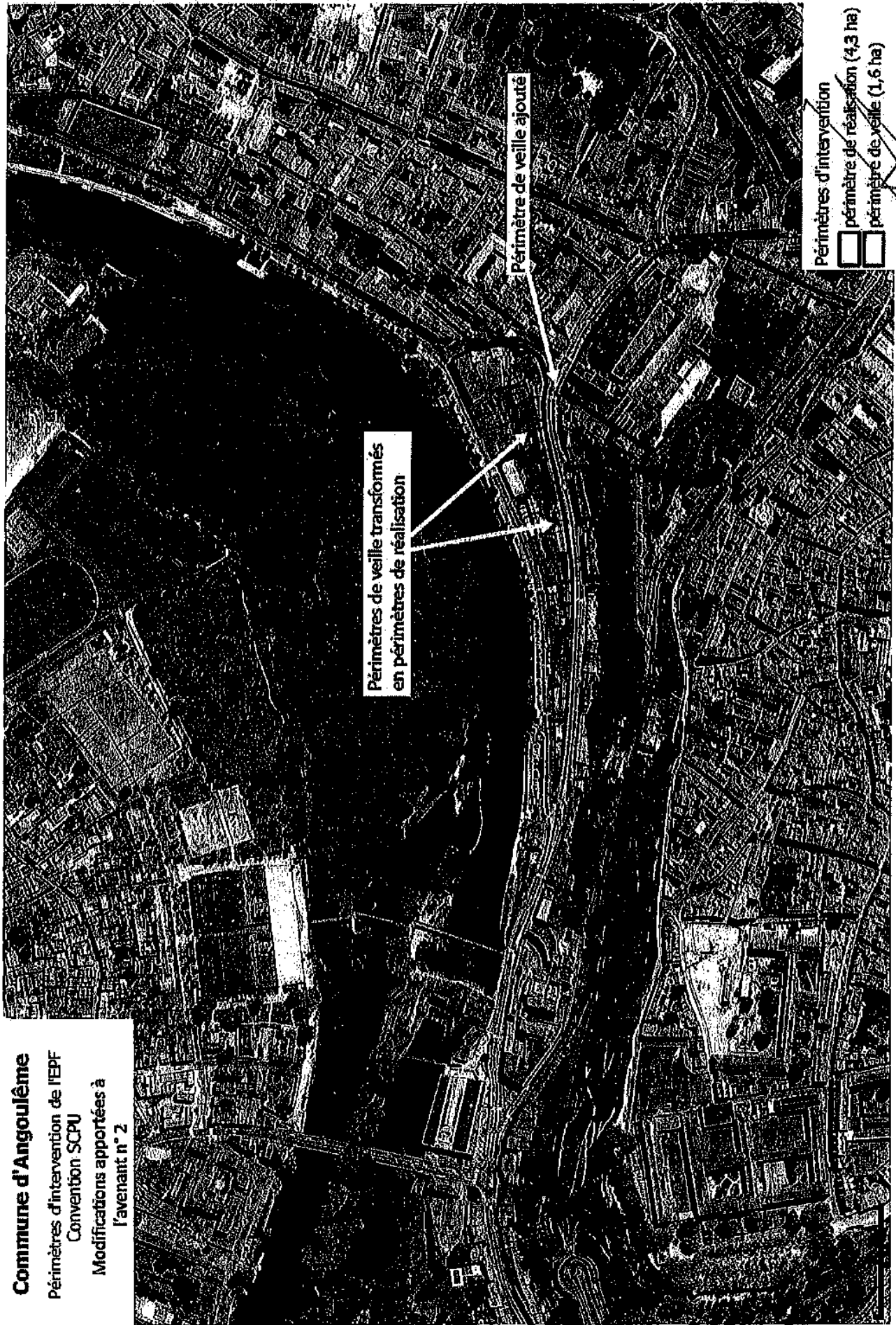
Avenant n° 2 Convention d'adhésion-projet EPF PC – Angoulême – GrandAngoulême n° CCA 16 - 12 - 019
Novembre 2015



Commune d'Angoulême

Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention SCPU

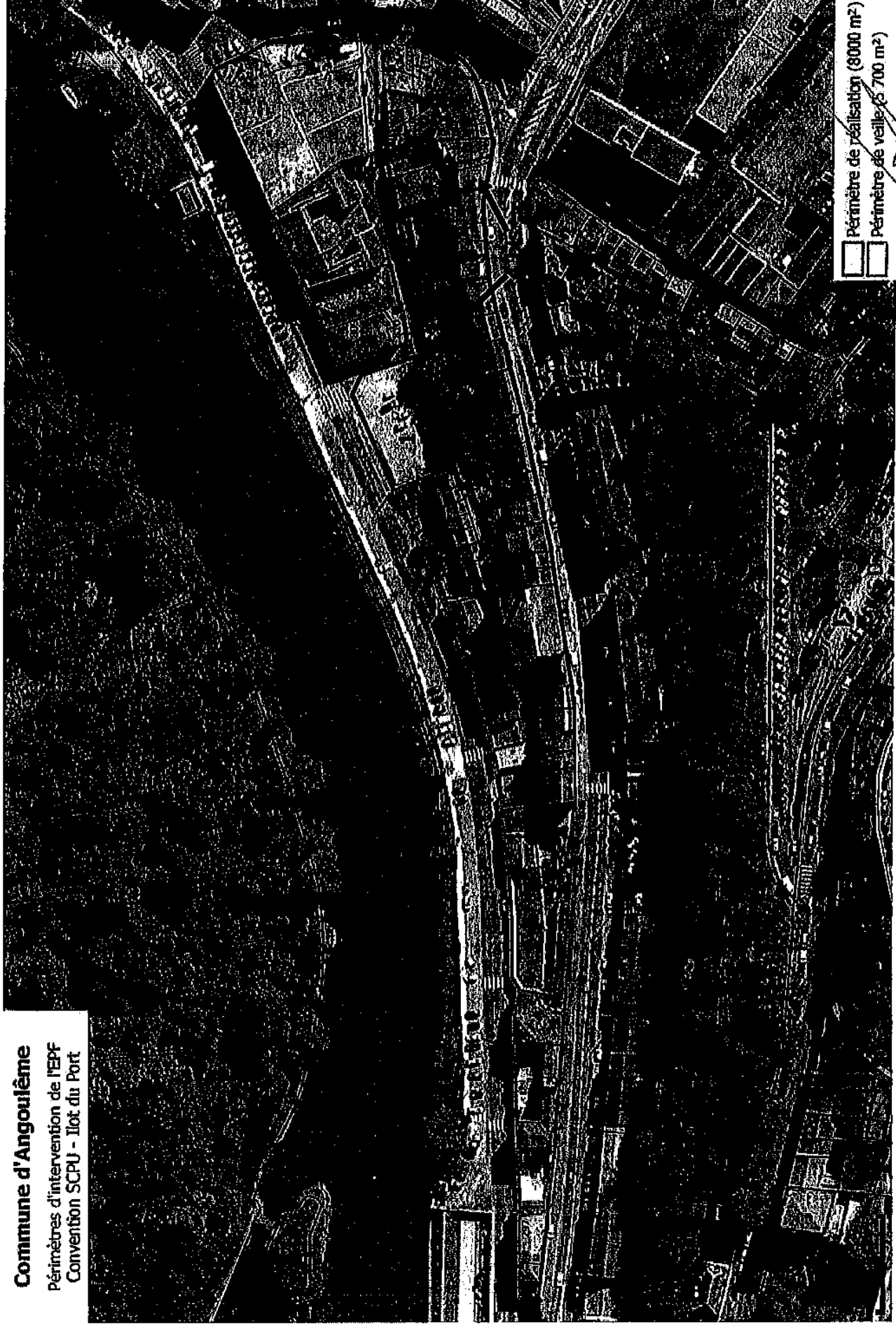
Modifications apportées à
l'avenant n° 2



Périmètres d'intervention
□ périmètre de réalisation (4,3 ha)
□ périmètre de veille (1,6 ha)

Philippe SRALL
Directeur Général

⊕ P6



Commune d'Angoulême
Périmètres d'intervention de l'EPFF
Convention SCPU - Ilot du Port

□ Périmètre de réalisation (8000 m²)
□ Périmètre de veille (3 700 m²)

Philippe GRALL
Directeur Général

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



AVENANT N°3

CONVENTION D'ADHESION-PROJET N° CCA 16-12-019
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 16-09-001
PORTANT SUR LA MAÎTRISE FONCIÈRE LIÉE AU
« SCHEMA DE COHERENCE ET DE PROGRAMMATION URBAINE ANGOULÊME 2020 »

ENTRE

LA VILLE D'ANGOULÊME

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU GRAND-ANGOULÊME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Ville d'Angoulême, dont le siège est - hôtel de Ville CS 42 216 -16 022 ANGOULÊME Cedex représentée par son Maire Monsieur Xavier BONNEFONT dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date *du 14 février 2017 n° 9*
Ci-après dénommée « la Ville » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est - 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÊME Cedex -représentée par son Président, Monsieur Jean-Francois DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date *19 novembre 2012*
ci-après dénommée « GrandAngoulême » ; *du 20 Janv 2014*

d'autre part,

et

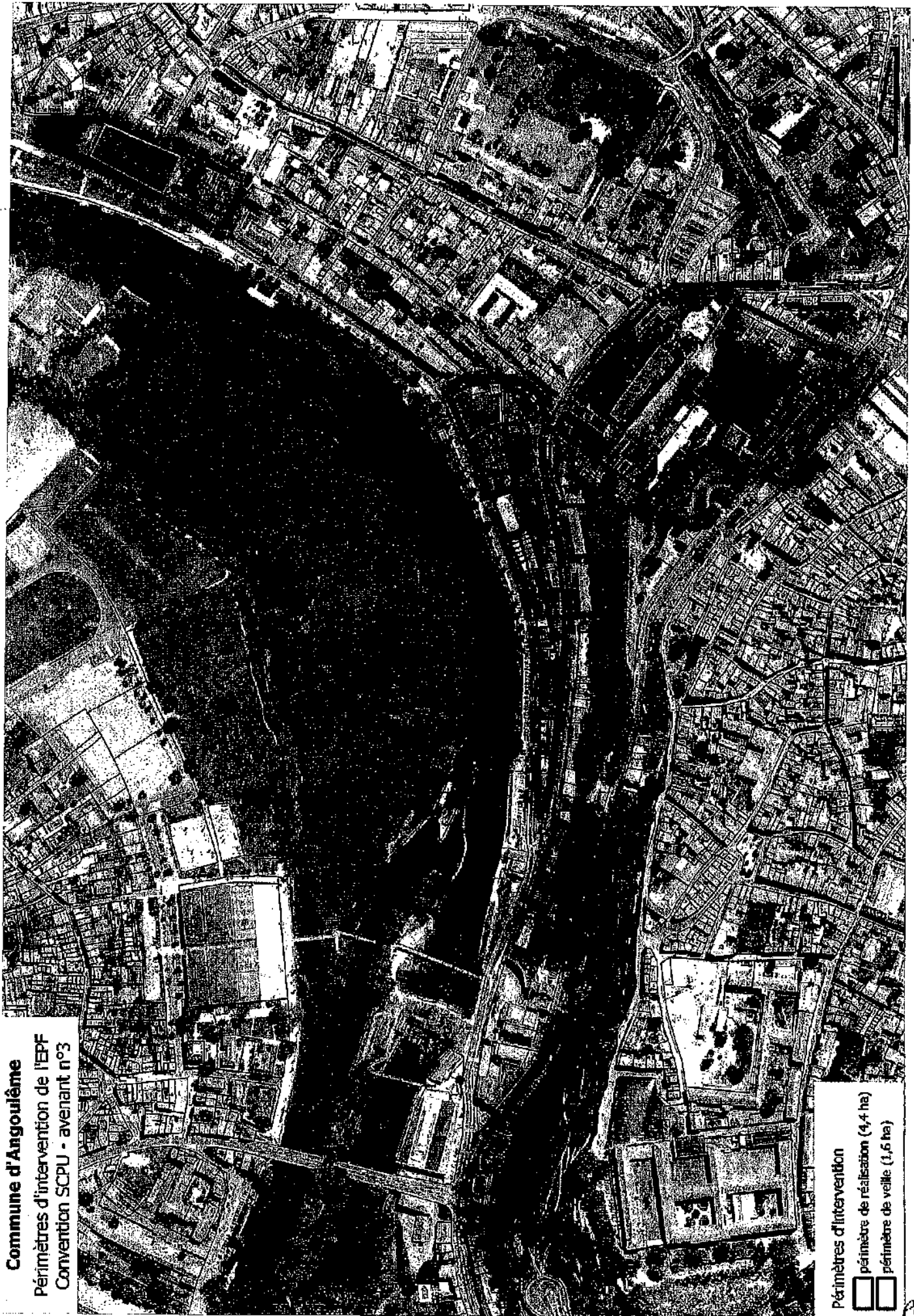
L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est - 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B 2017-*M* en date du 28 février 2017,
Ci-après dénommé « EPF PC » ;

d'autre part

Avenant n° 3 Convention d'adhésion-projet EPF PC - Angoulême - GrandAngoulême n° CCA 16-12-019
février 2017

16

XB



Commune d'Angoulême
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention SCPU - avenant n°3

Périmètres d'intervention
□ périmètre de réalisation (4,4 ha)
□ périmètre de veille (1,6 ha)

PL

PRÉAMBULE

Le 29 mars 2013, la ville d'Angoulême, le Grand Angoulême et l'EPF de Poitou-Charentes ont signé une convention-adhésion projet afin de conduire sur les périmètres concernés, un projet urbain visant la requalification de plusieurs îlots dégradés situés à l'entrée du centre-ville. Ceci s'insère dans la continuité des projets engagés sur la ZAC gare avec la sortie prochaine des opérations Rue Jean Didelon et Rue Amiral Renaudin qui devraient se voir bientôt concrétisées.

Pour se faire, l'EPF a acquis par voie amiable un certain nombre d'emprises très dégradées situées sur l'îlot du Port rue de Bordeaux à Angoulême, notamment à proximité immédiate du pôle de l'image Magélics en mai 2016.

Suite à cette occasion, l'EPF a lancé de très importants travaux de démolition dès le mois de juin 2016 qui viennent de s'achever début 2017. Ce foncier est donc maintenant prêt à l'emploi, ce qui va permettre de lancer prochainement des appels à projets à destination des promoteurs, afin de développer sur ces sites d'importants projets de logements.

L'EPF se heurte néanmoins à des blocages dans ses négociations sur deux emprises très dégradées situées à des points stratégiques de ce quartier. L'EPF a donc actuellement recours à l'utilité publique déclarée par Monsieur le Préfet de département de la Charente pour s'assurer de la maîtrise totale des terrains. Et mène actuellement la procédure de fixation judiciaire du prix suite à la notification faite aux propriétaires des ordonnances d'expropriation.

A travers ce projet, la Ville s'engage dans un processus de renouvellement urbain majeur afin de reconquérir de nombreuses friches et bâtiments actuellement en déshérence, pénalisant fortement l'image de la ville et son rayonnement tant économique, patrimonial que culturel. Situé entre la rue de Bordeaux et les berges de la Charente, ces sites sont donc au cœur d'artères qui doivent être retraitées également pour contribuer au renouvellement et à la requalification urbaine du quartier.

Pour cette intervention foncière, il est prévu de constituer des entités foncières à taille suffisante pour lutter contre le morcellement actuel afin de permettre le développement d'une offre de logements diversifiée, de commerces, d'activités économiques et de bureaux dans un quartier doté d'une qualité paysagère et patrimoniale qui constituent des atouts importants pour le renouvellement de la ville et lutter ainsi contre l'étalement urbain. Il est ainsi question de lutter contre tous les risques de sécurité publique et de salubrité et éviter la multiplication des squats.

L'ensemble de ces sites constituent des emprises foncières nécessaires au renouvellement urbain et contribuent ainsi au dynamisme et à l'attractivité de la ville d'Angoulême, cœur de l'agglomération.

La convention d'intervention foncière signée entre l'EPF et la Ville d'Angoulême définit en son article 4, les secteurs d'intervention des opérations retenues et délimite les périmètres de veille et de réalisation foncière. Un avenant a été signé le 21 mars 2014 afin d'intégrer au périmètre de convention plusieurs parcelles en vue de la maîtrise foncière appartenant à l'îlot Barrouilhet puis un second avenant qui a permis d'intégrer plusieurs immeubles situées rue de Bordeaux. Au regard de l'avancement des études réalisées, un nouvel avenant est nécessaire afin d'ajouter dans le périmètre de veille foncière un site sur la rue de Bordeaux, et prolonger la durée de la convention dont l'échéance est actuellement le 29 mars 2017. A ce stade, l'ensemble des dépenses engagées est de 1 267 662.40 €. Un appel à projet est en cours d'élaboration afin de permettre de retenir un ou plusieurs opérateurs sur des emprises cohérentes du foncier maîtrisé rue de Bordeaux.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 4, et 16.

Avenant n° 3 Convention d'adhésion-projet EPF PC - Angoulême - Grand-Angoulême n° CCA 16-12-019
février 2017

PC XB

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de prendre en compte les modifications du périmètre d'intervention de l'EPF, et des modalités de réalisation d'études et de travaux de remise en état qui ont évolué dans le cadre du nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF.

ARTICLE 1. — MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

Il est ajouté à l'article 4 les parties suivantes :

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés sur la carte en annexe. Il intègre une parcelle située Rue de Bordeaux qui représente un bâtiment très dégradé cadastré AH 16.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.


Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 2. — DUREE DE LA CONVENTION :

L'article 16 est complété comme suit :

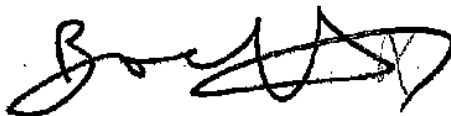
Sur ce site, l'EPF a engagé des négociations amiables avec succès et la démolition des emprises situées sur l'îlot du Port a commencé au début de l'année 2016. Cela dit, certaines acquisitions ne peuvent pas se faire à l'amiable et le recours à une déclaration d'utilité publique est en cours. De plus, de nouveaux périmètres sont à maîtriser foncièrement par l'EPF Il convient donc de proroger la convention au 31 décembre 2020.

Les autres dispositions de la convention du 29 mars 2013 et des avenants 1 et 2 demeurent inchangées.


XB⁴ PG

Fait à Poitiers., le en 4 exemplaires originaux

La Ville
représentée par son Maire



Xavier BONNEFONT

La Communauté d'Agglomération
de GrandAngoulême
représentée par son Président



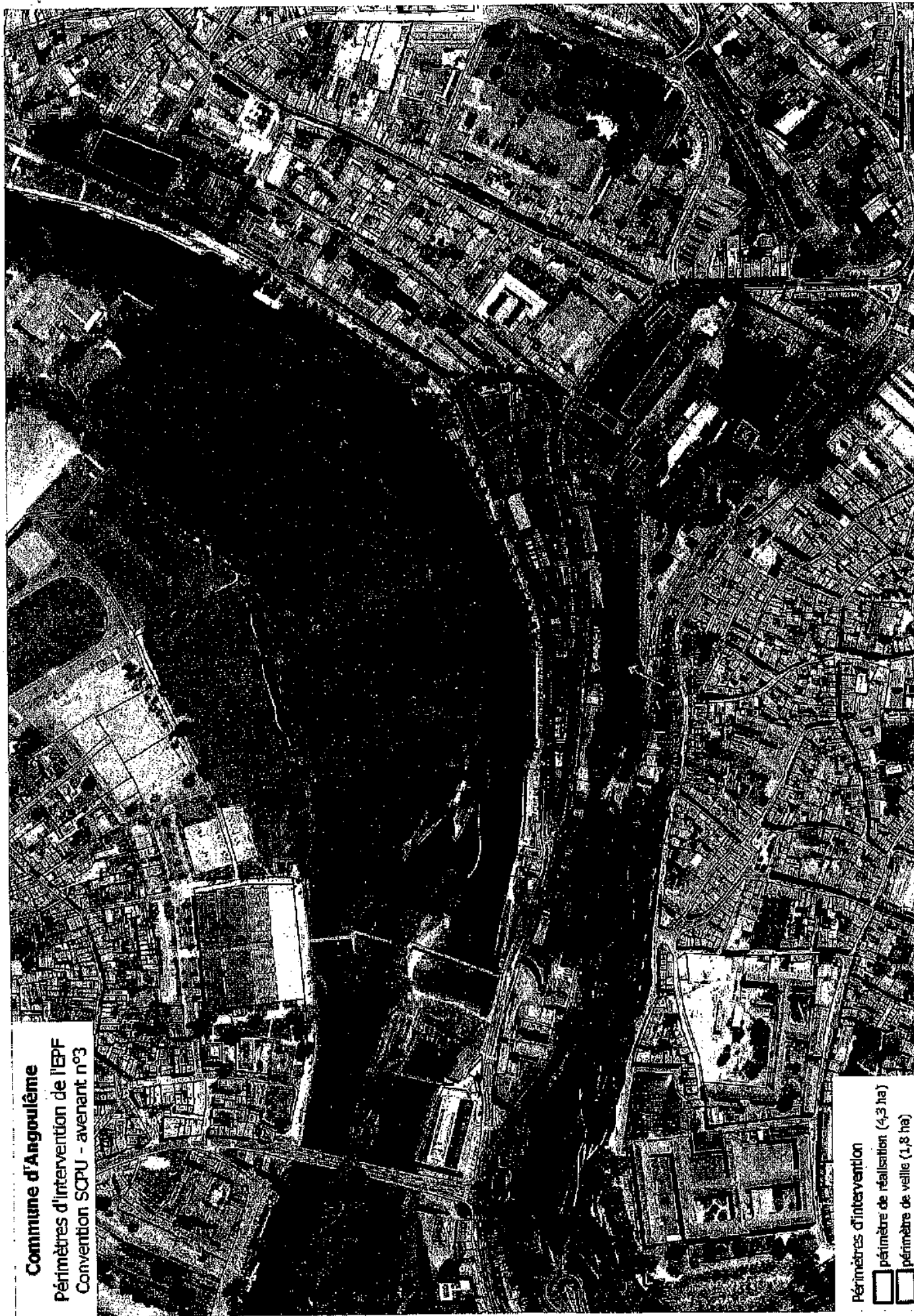
Jean-François DAURÉ

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON**
n° 2017/030 en date du 1^{er} mars 2017.

Annexe n°1 : Convention adhésion-projet n° CCA 16 – 12 – 019, avenant n°1 et 2

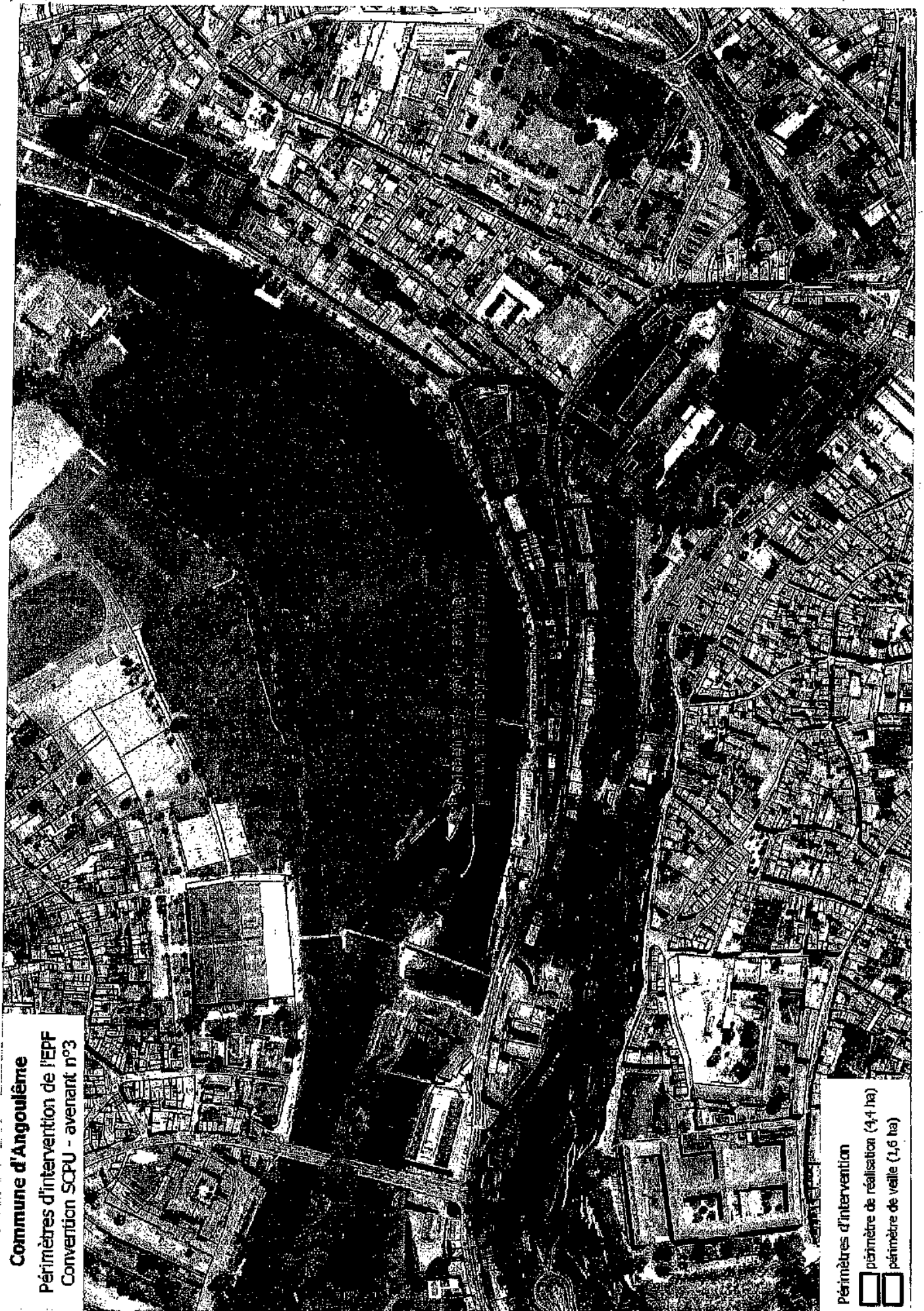


Commune d'Angoulême
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention SCPU - avenant n°3

Périmètres d'intervention
□ périmètre de réalisation (4,3 ha)
□ périmètre de veille (1,8 ha)

PG

Commune d'Angoulême
Périmètres d'intervention de l'EPFF
Conversion SCPU - avenant n°3



Périmètres d'intervention
□ périmètre de réalisation (4,4 ha)
□ périmètre de veille (1,6 ha)

16-

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-049

B-2018-136 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg et la
réhabilitation foncière entre la commune de
Roulet-Saint-Estephe (16), la Communauté de
d'Agglomération du Grand Angoulême (16) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **136**

Approbation du projet : Convention Opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg et la réhabilitation foncière entre la commune de Roulet-Saint-Estephe (16), la Communauté de d'Agglomération du Grand Angoulême (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la Convention Cadre n° 16-14-002 relative à la mise en œuvre du volet foncier de la politique de l'habitat signée le 3 octobre 2014 entre la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême et l'EPF,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg et la réhabilitation foncière entre la commune de Roulet-Saint-Estephe (16), la Communauté de d'Agglomération du Grand Angoulême (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

Le Préfet,
Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.
Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle pour la revitalisation du centre-bourg et la réhabilitation foncière entre la commune de Roulet-Saint-Estephe (16), la Communauté de d'Agglomération du Grand Angoulême (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : centre-bourg

-Objet : Revitalisation du centre-bourg et réhabilitation de bâtisses vacantes et dégradées en logements

La commune de Roulet-Saint-Estèphe fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre, afin d'assister l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La commune de Roulet-Saint-Estèphe se situe au Sud-ouest d'Angoulême, et profite ainsi d'une proximité avec ce pôle d'attractivité du département de la Charente, en Nouvelle Aquitaine. Elle est traversée par l'axe E606 reliant Angoulême à Bordeaux, et est donc facilement connectée.

D'une densité de 100 habitants au km², la commune est peuplée de 4240 habitants en 2014, soit une croissance de 9% depuis 2009. Dans un contexte de périurbanisation, la commune a profité d'un accroissement démographique assez soutenu au cours des années 2000. La part de la population des 30-44 est restée sensiblement équivalente entre 2009 et 2014, alors que celle des plus de 60 ans a augmenté de 228 individus. Cependant, sur la même période, le nombre d'enfants de – de 15 ans a augmenté de 41 individus sur les 5 années. La commune présente donc un léger vieillissement de sa population, mais profite pour autant du maintien de sa population de jeunes ménages.

La part de population active ayant un emploi reste stable autour de 68%, soit 1 912 individus, et pour 393 d'entre eux, la commune représente leur bassin de vie résidentiel et professionnel.

Les secteurs d'activités dominant sont les commerces et services à 50%, puis l'industrie à 20%.

La commune profite de l'activité économique de 180 entreprises en 2015. Le parc commercial du bourg comprend notamment, une pharmacie, 2 coiffeurs, une boucherie, 2 boulangeries, 1 alimentation générale, 1 tabac-presse, 2 restaurants, 1 institut de beauté nature. La commune dispose également d'un centre hospitalier. En termes de tourisme, elle dispose de 2 hôtels.

Il est donc important d'assurer une offre de logements adaptée pour pérenniser l'attractivité de son parc et favoriser l'arrivée de populations. Suite à sa récente intégration à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, la commune est tenue de respecter les objectifs de l'article 55 de la loi SRU (dérogation jusqu'en 2020).

En 2014, le parc d'habitat comprenait 1 893 logements, avec une part importante de construction neuve moyenne de 60 logements par an sur la période 2009-2014. La commune présente donc une réelle vocation d'habitat pavillonnaire, répartis en plusieurs lotissements épars au sein de son territoire.

La part des résidences principales était de 91% en 2014, et les maisons représentaient 96% du parc.

Cependant on peut noter une forte augmentation de cette vacance par rapport à 2009 qui ne représentait que 4.7% du parc.

Montant : 400 000 €

Durée : 5 ans

Périmètre de veille : Secteur du centre-bourg

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Périmètre de réalisation :

- **Projet 1 : Réhabilitation d'une propriété bâtie dégradée pour la création de logements sociaux**

Site : 41 rue Nationale (centre-bourg) cadastré E 178 et E 180. Propriété vacante vétuste de 350 m² sur une parcelle de 2 158 m².

Projet : La commune a pour projet de réinvestir ce bien vacant pour le réhabiliter dans le but d'y créer du logement locatif social afin de répondre à la demande existante à l'échelle communale et aux objectifs de la loi SRU

- **Projet 2 : Requalification d'une propriété pour une opération de logements en réhabilitation et en densification de l'habitat**

Site : Propriété de 174 m² (cadastrée E 864) sur une parcelle d'une surface de 783 m².

Projet : Une étude a été réalisée pour la création de 13 logements. L'objectif de la commune est de faire revenir les ménages en centre bourg et de répondre aux exigences de la loi SRU.

Sur ces périmètres (projets 1 et 2), l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ces périmètres de réalisation.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°16-17-000
POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG ET LA REHABILITATION
FONCIERE**

ENTRE

LA COMMUNE DE ROULLET ST ESTEPHE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND ANGOULEME

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Roulet-Saint-Estèphe, dont le siège est situé – Mairie – 42 rue Nationale, 16440 Roulet-Saint-Estèphe - représentée par son maire, Monsieur Gérard ROY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

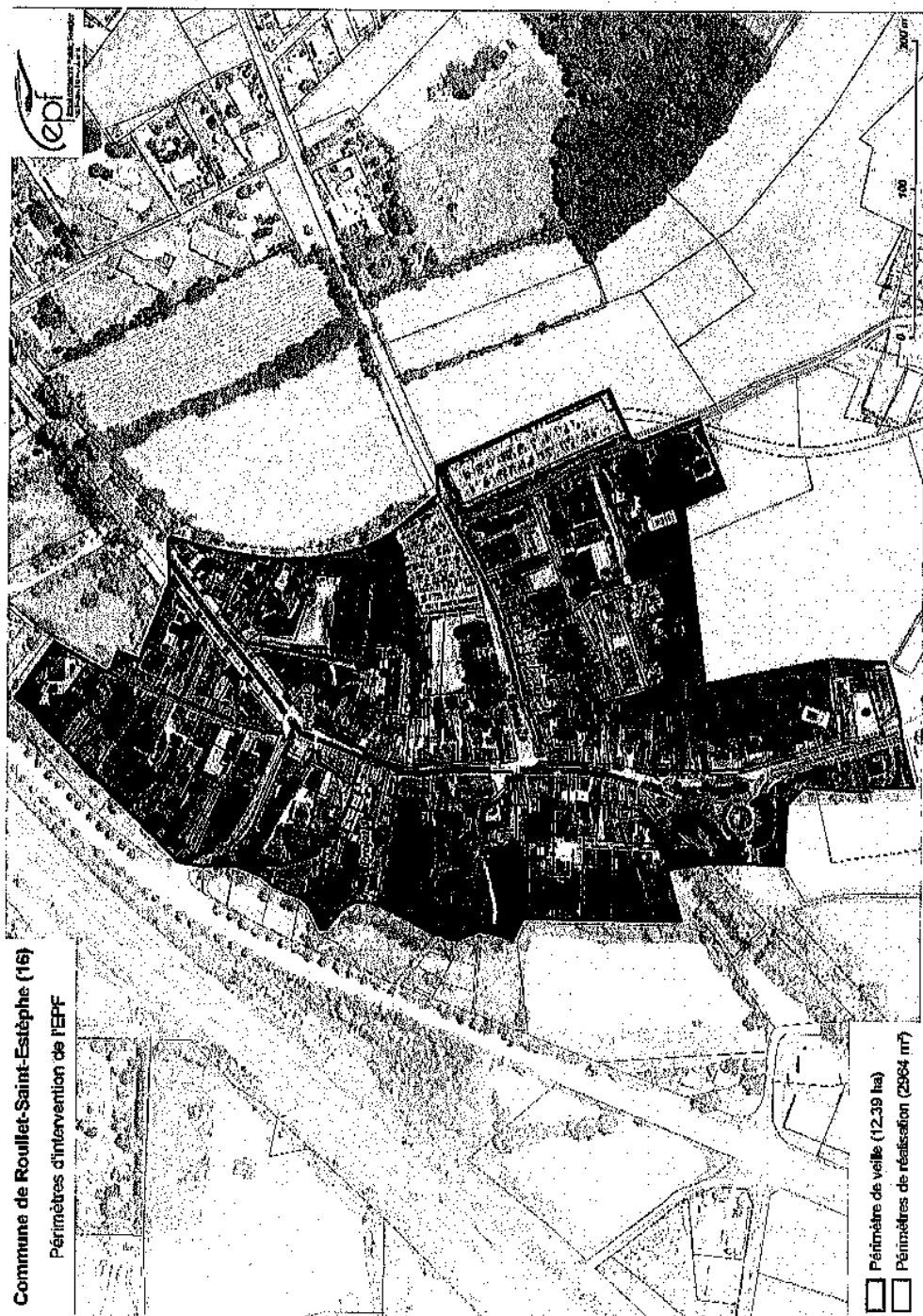
La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, dont le siège est – 25, Boulevard Besson Bey 16023 ANGOULÈME Cedex – représentée par son Président, Monsieur Jean-François DAURÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire du
ci-après dénommée « **Grand Angoulême** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2018- en date du 25 septembre 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Indentification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La commune de Rouillet-Saint-Estèphe fait partie de la Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Rouillet-Saint-Estephe

La commune de Rouillet-Saint-Estèphe se situe au Sud-ouest d'Angoulême, et profite ainsi d'une proximité avec ce pôle d'attractivité du département de la Charente, en Nouvelle Aquitaine. Elle est traversée par l'axe E606 reliant Angoulême à Bordeaux, et est donc facilement connectée.

D'une densité de 100 habitants au km², la commune est peuplée de 4240 habitants en 2014, soit une croissance de 9% depuis 2009. Dans un contexte de périurbanisation, la commune a profité d'un accroissement démographique assez soutenu au cours des années 2000. La part de la population des 30-44 est restée sensiblement équivalente entre 2009 et 2014, alors que celle des plus de 60 ans a augmenté de 228 individus. Cependant, sur la même période, le nombre d'enfants de - de 15 ans a augmenté de 41 individus sur les 5 années. La commune présente donc un léger vieillissement de sa population, mais profite pour autant du maintien de sa population de jeunes ménages.

La part de population active ayant un emploi reste stable autour de 68%, soit 1 912 individus, et pour 393 d'entre eux, la commune représente leur bassin de vie résidentiel et professionnel.

Les secteurs d'activités dominant sont les commerces et services à 50%, puis l'industrie à 20%.

La commune profite de l'activité économique de 180 entreprises en 2015. Le parc commercial du bourg comprend notamment, une pharmacie, 2 coiffeurs, une boucherie, 2 boulangeries, 1 alimentation générale, 1 tabac-presse, 2 restaurants, 1 institut de beauté nature. La commune dispose également d'un centre hospitalier. En termes de tourisme, elle dispose de 2 hôtels.

Il est donc important d'assurer une offre de logements adaptée pour pérenniser l'attractivité de son parc et favoriser l'arrivée de populations. Suite à sa récente intégration à la Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême, la commune est tenue de respecter les objectifs de l'article 55 de la loi SRU (dérogation jusqu'en 2020).

En 2014, le parc d'habitat comprenait 1 893 logements, avec une part importante de construction neuve moyenne de 60 logements par an sur la période 2009-2014. La commune présente donc une réelle vocation d'habitat pavillonnaire, répartis en plusieurs lotissements épars au sein de son territoire.

La part des résidences principales était de 91% en 2014, et les maisons représentaient 96% du parc.

Cependant on peut noter une forte augmentation de cette vacance par rapport à 2009 qui ne représentait que 4.7% du parc.

Le Projet de la Commune :

La commune poursuit l'enjeu principal de revitaliser son centre-bourg confronté aujourd'hui à une problématique de déshérence progressive du commerce et de vacance du parc de logements. A ce titre, la commune souhaite bénéficier de l'appui de l'EPF pour engager une intervention foncière visant à redynamiser le centre-bourg par des opérations de réinvestissement de bâtisses vacantes et dégradées et en lançant des opérations de construction de logements sociaux afin de répondre progressivement aux exigences de la loi SRU.

Si le projet de la commune est global à l'échelle du centre-bourg, elle a d'ores et déjà ciblé 2 propriétés sur lesquelles elle souhaiterait qu'une opération de requalification soit réalisée.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°16-14-002 signée le 3 octobre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 juin 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la communauté d'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la communauté d'agglomération, il est convenu que le partenariat porte sur les projets concourant au développement et au rééquilibrage de l'habitat abordable sur le territoire communautaire en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines et à la requalification de bâti vacants ou dégradés en mettant concrètement en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territorial, du Programme Local de l'Habitat, du projet de Plan de Déplacements Urbains et du projet urbain « Angoulême 2020 » :

- ◆ le développement du parc locatif aidé, en priorité dans les communes visées par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation et de l'accession aidée à la propriété ;
- ◆ le renouvellement urbain, et en particulier la reconquête de logements vacants, la reconversion et la réhabilitation des friches urbaines, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs ;
- ◆ la densification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, en centre villes et pour certains secteurs autour de pôles de proximité dans les quartiers ;
- ◆ le maintien ou la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- ◆ une intervention limitée et contrôlée en extension urbaine pour lutter contre la périurbanisation ;
- ◆ la mise en place d'un « axe vert/bleu » structurant le long notamment de la Charente et l'aménagement d'espaces naturels ;
- ◆ l'alimentation de l'observation du foncier.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg (en vert sur la carte)

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur « rouge » sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Réhabilitation d'une propriété bâtie dégradée pour la création de logements sociaux.**

Site : Ce bien, cadastré E n°178 et E n°180 est situé 41 rue Nationale en plein cœur de bourg. Il s'agit d'une propriété vacante particulièrement vétuste d'environ 350 m² sur une surface cadastrale de 2158 m².

Projet : La commune a pour projet de réinvestir ce bien vacant pour le réhabiliter dans le but d'y créer du logement locatif social afin de répondre à la demande existante à l'échelle communale et aux objectifs de la loi SRU

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- **Projet 2 : Requalification d'une propriété pour une opération de logements en réhabilitation et en densification de l'habitat.**

Site : Ce bien cadastré E n°864 est une propriété en bon état d'une surface de 174m² sur une parcelle de 783 m².

Projet : Une étude a été réalisée pour la création de 13 logements. L'objectif de la commune est de faire revenir les ménages en centre bourg et de répondre aux exigences de la loi SRU.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000€ HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Roullet-Saint-Estèphe
représentée par son Maire,

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

Gérard ROY

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême
représentée par son Président,

Jean-François DAURÉ

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/ en
date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-050

B-2018-137 Avenant n° 3 à la convention de projet n° CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg entre la Commune de Clavette, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-137

Avenant n° 3 à la convention de projet n° CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg entre la Commune de Clavette, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention cadre n° CC 17-15-004 relative à l'application de la politique de l'habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et à la mise en application du PPI, signée le 7 juillet 2015, entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu la convention de projet n° CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg, signée le 2 avril 2013 entre la Commune de Clavette (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'avenant n° 1 à la convention de projet n° CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg, signée le 16 novembre 2015 entre la Commune de Clavette (17), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'avenant n° 2 à la convention de projet n° CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg, signée le 31 mars 2017 entre la Commune de Clavette (17), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°3 à la convention de projet n° CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg entre la Commune de Clavette (17), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°3;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°3, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

01 OCT. 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

Le Préfet adjoint au secrétaire général pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet :**

Avenant n° 3 à la convention de projet n° CP 17-13-002 relative à la maîtrise foncière d'un ensemble visant la densification du centre-bourg entre la Commune de Clavette, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant n° 3 concerne la convention de projet n° CP 17-13-002 entre la Commune de Clavette (17), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 2 avril 2013, dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Objet** : Logement et centre-bourg
- Signature initiale** : 2 avril 2013
- Durée** : 31 décembre 2018
- Montant maximal** : 1 000 000,00 €

L'EPF, la Commune de Clavette et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ont signé le 2 avril 2013 une convention projet visant la constitution d'une emprise foncière permettant la densification du bourg notamment par la création d'un restaurant scolaire. A cette fin, l'EPF a acquis le foncier nécessaire au projet et l'a recédé à la commune pour ses besoins.

Un premier avenant à la convention a été signé le 16 novembre 2015 qui a permis notamment d'intégrer en périmètre de réalisation de la convention un foncier d'une surface de 5 056 m² situé rue du Grand Chemin présentant des enjeux de densification de l'urbanisation. Pour se faire, l'EPF a acquis par voie de préemption en mars 2016 cette propriété sur laquelle la Commune poursuit l'objectif de développer une offre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'une offre en commerces de proximité.

Un deuxième avenant a été signé le 31 mars 2017 afin de proroger l'échéance de la convention au 3 décembre 2018. Suite à cette acquisition, la Commune a lancé en lien avec l'EPF une consultation d'opérateurs en vue de la cession du foncier le 13 juin 2017 et qui s'est conclue le 13 juillet 2017 par la remise de trois offres. Cette consultation faisait suite à une consultation d'opérateurs infructueuse lancée à l'été 2016.

Suite à cette seconde consultation, une offre a été pré-retenue par la Commune compte-tenu du projet proposé par l'opérateur innovant tant en matière architecturale qu'en matière de performance énergétique, de la densité forte (61 logements/ha), et du programme proposé comprenant 31 logements dont 65 % de logements locatifs sociaux et 4 commerces.

Cependant, suite à une réunion publique présentant le projet de l'opérateur aux riverains, une pétition a été lancée par plusieurs habitants contre ce projet. De plus l'opérateur n'a pas obtenu de subvention de la part du Département pour ce projet dans le cadre de l'AMI centre-bourg. De ce fait, l'opérateur va devoir

retravailler son projet et notamment réduire la hauteur des bâtiments en R+1 et rechercher un nouveau bailleur. L'objectif est de signer une promesse de vente avec l'opérateur avant la fin de l'année 2018.

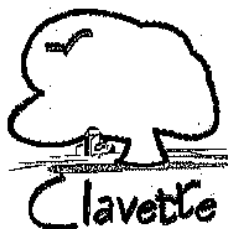
Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : mise en conformité de la convention avec le PPI et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cessions, et modification de la durée de la convention.

-Montant : inchangé

-Durée : prorogation au 31 décembre 2019

-Périmètres : inchangés



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



epf
Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine

**AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE PROJET N° CP 17 - 13 - 002
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE D'UN ENSEMBLE
VISANT LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 15-004

ENTRE

LA COMMUNE DE CLAVETTE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE (17)

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Commune de Clavette, dont le siège est situé 17 rue du Grand chemin, représentée par son maire, Madame Sylvie GUERRY-GAZEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « la CdA » ;

d'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur Général, Monsieur Philippe GRALL, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « l'EPF »

D'autre part,

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

L'EPF, la Commune de Clavette et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ont signé le 2 avril 2013 une convention projet visant la constitution d'une emprise foncière permettant la densification du bourg notamment par la création d'un restaurant scolaire. A cette fin, l'EPF a acquis le foncier nécessaire au projet et l'a recédé à la commune pour ses besoins.

Un premier avenant à la convention a été signé le 16 novembre 2015 qui a permis notamment d'intégrer en périmètre de réalisation de la convention un foncier d'une surface de 5 056 m² situé rue du Grand Chemin présentant des enjeux de densification de l'urbanisation. Pour se faire, l'EPF a acquis par voie de préemption en mars 2016 cette propriété sur laquelle la Commune poursuit l'objectif de développer une offre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'une offre en commerces de proximité.

Un deuxième avenant a été signé le 31 mars 2017 afin de proroger l'échéance de la convention au 3 décembre 2018. Suite à cette acquisition, la Commune a lancé en lien avec l'EPF une consultation d'opérateurs en vue de la cession du foncier le 13 juin 2017 et qui s'est conclue le 13 juillet 2017 par la remise de trois offres. Cette consultation faisait suite à une consultation d'opérateurs infructueuse lancée à l'été 2016.

Suite à cette seconde consultation, une offre a été pré-retenue par la Commune compte-tenu du projet proposé par l'opérateur innovant tant en matière architecturale qu'en matière de performance énergétique, de la densité forte (61 logements/ha), et du programme proposé comprenant 31 logements dont 65 % de logements locatifs sociaux et 4 commerces.

Cependant, suite à une réunion publique présentant le projet de l'opérateur aux riverains, une pétition a été lancée par plusieurs habitants contre ce projet. De plus l'opérateur n'a pas obtenu de subvention de la part du Département pour ce projet dans le cadre de l'AMI centre-bourg. De ce fait, l'opérateur va devoir retravailler son projet et notamment réduire la hauteur des bâtiments en R+1 et rechercher un nouveau bailleur. L'objectif est de signer une promesse de vente avec l'opérateur avant la fin de l'année 2018.

Le présent avenant a ainsi pour objet de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2019 le temps de pouvoir organiser la cession à l'opérateur. De plus, cet avenant a pour objet également de mettre en conformité la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. Mise en conformité de la convention avec le programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 de l'EPF

1.1 Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, dans le préambule

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;

- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires, dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de ses actions de prévention du risque d'inondation et de mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet,

notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

1.2 Les Etudes

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5 avec le numéro 5.1.

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-cliffage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un passage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

1.3 Les conditions de tarification et de cession

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.3 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais

d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

ARTICLE 2. LA DUREE DE LA CONVENTION PROJET

L'article 16 « La durée de la convention projet » est remplacée par le paragraphe suivant :

L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2019, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Clavette, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Clavette
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Sylvie GUERRY-GAZEAU

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle
représentée par son Président,

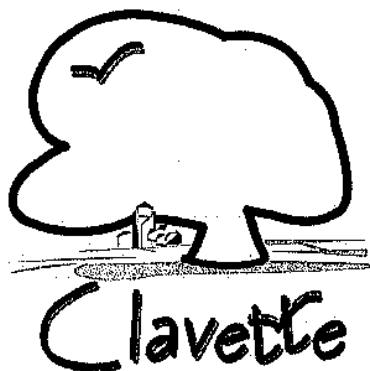
Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n°2018/

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-13-002

Annexe n°2 : Avenant n°1

Annexe n°3 : Avenant n°2



**CONVENTION PROJET
N° CP 17 - 13 - 002
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE D'UN ENSEMBLE
VISANT LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG**

**ENTRE
LA COMMUNE DE
DE CLAVETTE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Clavette (17220), dont le siège est 17 rue du Grand chemin, représentée par son maire, Monsieur Thierry CAUGNON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 12 février 2013,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS – représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22 septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA – 2013 – 05 en date du 5 mars 2013,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

Convention Projet EPF PC – Clavette n° CP – 17 – 13 – 002
Avril 2013

PRÉAMBULE

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF PC, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'action de l'EPF PC s'appuie sur cinq principes directeurs :

- ◆ l'EPF PC procède à des interventions foncières en complément de celles conduites en direct par les collectivités, pour la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets ;
- ◆ l'EPF PC constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- ◆ l'EPF PC inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- ◆ l'EPF PC intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- ◆ un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des actions de l'EPF PC.

Dans le respect de ces principes au titre de son PPI 2009-2013, l'EPF PC a retenu quatre thèmes d'interventions prioritaires dans le respect de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- ◆ le foncier pour l'habitat, et notamment l'habitat social ;
- ◆ le foncier pour le développement économique et l'emploi ;
- ◆ le foncier pour la protection de l'environnement et des paysages ;
- ◆ le foncier pour la réalisation d'équipements structurants.

L'EPF PC, pour inscrire son action dans la durée, distingue trois modalités d'interventions foncières susceptibles de se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation et à la maturation d'un projet :

- ◆ **la phase d'anticipation foncière (à long terme)** répond à la perspective de réalisation à long terme d'aménagements ou d'équipements publics ou accompagne l'élaboration d'un projet de territoire ;
- ◆ **la phase pré-opérationnelle (à moyen terme)** accompagne l'appui donné au projet par la collectivité publique qui prépare une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés, en général plus réduits que dans la phase précédente ;
- ◆ **la phase de réalisation foncière (à court terme)** correspond à l'engagement effectif de la phase opérationnelle du projet pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie.

La Commune de Clavette

Clavette est une commune de 1 204 habitants, sur un territoire de 629 hectares, située en Charente-Maritime, dans le canton de La Jarrie à moins de 10 km de La Rochelle.

Clavette qui fait actuellement partie des dix-sept communes de la Communauté de Communes Plaine d'Aunis, intégrera la Communauté d'Agglomération de La Rochelle en 2014.

Dans le cadre de son développement futur, la Commune dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) élaboré lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2005, avait établi un plan d'aménagement urbain autour de la Ruelle de La Garenne (plan joint en annexe n° 1) pour l'extension potentielle de l'école et des infrastructures périscolaires, en centre bourg. L'arrivée d'une population diversifiée qui crée un nouveau dynamisme nécessite d'être anticipée afin d'adapter les besoins en équipements structurants tels qu'école, garderie, plaines de jeux et loisirs.

La commune a privilégié pour le développement des écoles lié à l'accroissement de la population, la solution de l'extension et agrandissement sur place, avec l'acquisition des terrains mitoyens. Elle s'est également donnée la possibilité de modifier le fonctionnement de l'école pour une meilleure sécurité des accès par les usagers en prévoyant des accès par la ruelle de La Garenne ainsi que des aménagements de stationnement sur des terrains entre la ruelle de La Garenne et l'école-mairie.

Ainsi, depuis deux ans, la commune s'est engagée dans une campagne de réfection de la voirie et la création de voies piétonnes protégées, pour faciliter, entre autre, le déplacement vers la zone de chalandise. Ces aménagements ont largement contribué à favoriser l'installation récente de plusieurs commerces dans le bourg.

Dans ce contexte d'anticipation, en août 2012, le conseil municipal décide d'exercer son droit de préemption urbain sur la vente d'un bien immobilier situé 25bis rue du grand chemin (plan joint en annexe n° 1) à proximité de l'école, jugeant opportun d'étendre l'espace communal permettant l'aménagement de projets structurants à proximité des équipements existants.

En septembre 2012, les propriétaires du bien situé 25 rue du Grand Chemin sollicitent le Maire pour l'acquisition de leur propriété familiale se trouvant alors cernée par les espaces privés communaux, d'autant qu'une portion de leur propriété se trouve classée en « emplacement réservé » par le Plan Local d'Urbanisme. (plan joint en annexe n° 1). La Commune s'intéresse également à l'acquisition d'un ancien bâtiment agricole et trois parcelles situés derrière l'école.

L'acquisition de cet ensemble présente un intérêt communal majeur :

- l'évolution démographique de la commune (30% en 5 ans), rend nécessaire d'anticiper l'extension des infrastructures municipales et en particulier celles concernant l'école et le périscolaire.
- ces biens situés en centre bourg à proximité des bâtiments scolaires et périscolaires existants sont idéalement placés pour des extensions.
- les parcelles nues (entourées bleu sur plan masse) vont permettre la création d'un nouveau restaurant scolaire conforme aux besoins et à la réglementation ; le restaurant scolaire actuel, construit en 1991 pour 50 rationnaires, en accueille à ce jour 85.
- Possibilité de désenclavement des parcelles en centre bourg avec création notamment de voies de desserte ;
- Mise en œuvre, selon les conclusions d'une étude à venir d'une petite opération d'habitat.

Elle est donc éligible à l'intervention de l'EPF PC.

L'EPF PC et la Commune ont donc convenu de s'associer pour permettre à cette dernière de conduire une politique foncière sur le territoire communal visant à aménager et à densifier le centre bourg.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION PROJET

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPF PC ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPF PC dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF PC seront revendus à la Commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

ARTICLE 2. — LES AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

Au vu des enjeux particuliers du territoire, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF PC et de la Commune, il est convenu que le partenariat portera essentiellement sur :

- ◆ l'acquisition de terrain pour la mise en œuvre de la construction d'un restaurant scolaire
- ◆ la mise en veille sur les terrains environnant les infrastructures actuelles (périmètre à l'arrière avec accès).

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune et l'EPF PC retiennent le secteur du « centre bourg » (repéré en annexe n°2) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de l'opération, l'action de l'EPF PC s'articule sur la base de deux modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ◆ phase pré-opérationnelle de veille foncière: périmètre vert ;
- ◆ phase de réalisation foncière : périmètre rouge.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du document d'urbanisme en vigueur correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Il est précisé que l'EPF PC, à titre exceptionnel et en accord avec la Commune, pourra intervenir sur toute unité foncière (il est entendu par unité foncière un bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision) jouxtant ou chevauchant un de ces périmètres sous la double condition d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que ne soit pas modifié l'équilibre de la convention (engagement financier et durée notamment).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès signature et acceptation de la présente, la Commune et l'EPF PC s'obligent à une information réciproque de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ conduire l'opération dans le respect des objectifs et des orientations d'aménagement retenues construction d'un restaurant scolaire (annexes n°3) ;
- ◆ conduire l'opération selon le principe d'une démarche d'aménagement et de construction durables ;
- ◆ conduire l'opération selon le calendrier suivant
 - pour le restaurant scolaire:
 - 2013 : étude du projet et appel d'offres ;
 - 2014: début des travaux
 - Sur le périmètre de veille
 - 2014/2015 : lancement des études
- ◆ déléguer à l'EPF PC, le DPU dont elle est titulaire sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention sur la durée de la convention ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, les DIA concernant les périmètres d'intervention de l'EPF PC ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention, et à engager le cas échéant, l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure adéquate afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la réalité et de l'antériorité du projet fondant la décision de préemption ;
- ◆ mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités présentant des titres ou droits au sein du périmètre défini à l'article 3, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;
- ◆ à faire état de l'intervention de l'EPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PC ;
- ◆ garantir les emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou par un ou plusieurs tiers de son choix, les biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet, ou de projet ne répondant pas aux objectifs de la présente convention, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention.

Les dispositions prévues en cas de résiliation (article 17.) trouveront alors à s'appliquer pour les dépenses acquittées par l'EPF PC et les biens éventuellement acquis.

Dès lors qu'il y aura eu recours à la préemption ou à l'expropriation, la Commune respectera, dans les délais fixés par les dispositions des articles L.213.11 du code de l'urbanisme et L.12-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les engagements pris par la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue conformément aux termes de la décision de préemption et de l'arrêté de DUP (affectation du bien acquis par voie de préemption à l'un des objets définis par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme renvoyant à l'article L. 300-1 du même code et affectation du bien conforme aux termes de la DUP).

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précisés dans le présent article. Dans le cas contraire, la Commune dédommagera l'EPF PC, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation portage imputée lors du calcul du prix de revente du bien.

4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en partenariat avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les compléments d'études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ la mission de maîtrise et de veille foncière sur les périmètres d'intervention : acquisition à l'amiable, par préemption ou par expropriation des biens situés sur les périmètres d'intervention ;
- ◆ la gestion des biens acquis selon les conditions précisées à l'article 7 ;
- ◆ le cas échéant, s'il y a lieu, la mise en état des biens acquis en vue de leur utilisation ultérieure ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à/aux l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de Commune par la transmission d'une copie des attestations notariées des acquisitions des biens ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Les études réalisées par l'EPF PC, sous sa maîtrise d'ouvrage porteront notamment sur l'état parcellaire et patrimonial des périmètres identifiés :

- ◆ recherche et identification des comptes propriétaires ;
- ◆ estimation financière des biens ;
- ◆ évaluation des modalités d'intervention foncière.

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

L'EPF PC pourra également conseiller et accompagner la Commune dans la définition de ses besoins, et participer aux études qu'elle conduira grâce au concours de prestataires extérieurs. La réalisation de cette étude pré-opérationnelle devra permettre :

- d'affirmer un projet commune et de préciser le schéma d'aménagement de ce futur secteur : plan de composition, programme, ...
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté,
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente,
- de poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

ARTICLE 6. — LA DÉMARCHÉ D'ACQUISITION FONCIÈRE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF PC s'engage à procéder, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition systématique par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « densification du centre bourg », inclus dans les périmètres d'intervention.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF PC seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF PC s'engage à transmettre à la Commune les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols feraient apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF PC et la Commune conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

6.1. L'acquisition amiable

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune informera l'EPF PC de toutes les opportunités de vente concernant des biens situés sous le périmètre rouge ou à sa proximité.

L'EPF PC n'engagera des négociations et l'acquisition qu'avec l'accord écrit (courrier ou mail) du maire de la Commune ou de la personne désignée à cet effet sur l'opportunité et les conditions financières de l'acquisition des biens situés en périmètre d'intervention.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisie par courrier ou par mail. À défaut, l'EPF PC considérera que la réponse est positive et poursuivra la procédure d'acquisition.

6.2. L'exercice du droit de préemption urbain

Pour l'exercice du droit de préemption urbain, le Conseil Municipal délèguera à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption sur les sites concernés, conformément aux dispositions des articles L.210-1, L.211-4 dernier alinéa, L.300-1, L.300-4, L.213.3 et L.321.1 du Code de l'Urbanisme.

La délégation du droit de préemption s'effectue de manière totale sur les périmètres d'intervention.

La Commune :

- ◆ fournira à l'EPF PC l'ensemble des délibérations du conseil municipal instituant le droit de préemption et le déléguant à l'EPF PC sur les périmètres de projet de l'opération ;
- ◆ transmettra à l'EPF PC et dans les huit jours après réception, toutes les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) des périmètres concernés, afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions ;
- ◆ communiquera à l'EPF PC les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Dès réception de la DIA, l'EPF PC demande l'avis de France Domaine. Cet avis sera porté à la connaissance de la Commune pour validation en commun de la suite à donner quant à la décision définitive de préempter et du prix à proposer.

Compte tenu des délais réglementaires très courts liés aux dossiers de préemption, ces échanges pourront avoir lieu par courrier, fax ou courriel avec le maire de la Commune ou la personne désignée.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé lors d'une préemption à un prix inférieur à celui notifié dans la DIA et de non renonciation à la vente, l'EPF PC pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation du prix. Il pourra se faire accompagner par un avocat.

Il est précisé, qu'en l'absence de tout projet réel fondant le recours à la procédure de préemption et antérieur à la décision de préemption, l'EPF PC peut demander la résiliation de la présente convention. La définition par la Commune d'un projet urbain avec un programme cohérent avec les objectifs de l'EPF PC est une condition d'intervention de ce dernier.

6.3. La procédure d'utilité publique et la voie d'expropriation

La procédure d'acquisition par expropriation ne concerne que les biens compris dans le périmètre d'intervention foncière lorsque la phase d'acquisition amiable n'a pas abouti et que les délais impartis aux projets nécessitent une maîtrise foncière rapide.

Sur la base des éléments de définition du projet, l'EPF PC en partenariat avec la Commune et en application des articles L.11-1 et R.11-3 du code de l'expropriation, constitue et dépose le dossier de déclaration d'utilité publique. À l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF PC sera le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit et de la poursuite de l'ensemble de la procédure. À ce titre, l'EPF PC constituera le dossier d'enquête parcellaire et mènera les procédures de négociation amiable et éventuellement d'expropriation. La Commune prendra à sa charge la réservation des salles pour les permanences et les procédures d'affichage en mairie et sur le terrain en veillant à s'assurer du respect des procédures en vigueur (certificat d'affichage ; constat d'huissier ; ...).

En cas d'échec de la procédure de DUP, une réunion de concertation entre la Commune et l'EPF PC définira les conditions de poursuite de la présente convention, qui donneront lieu, le cas échéant, à un avenant.

Il est précisé que l'EPF PC ne pourra être tenu pour responsable des éventuels retards liés aux procédures de contentieux qui pourraient être intentées à son encontre par des tiers, notamment pour les acquisitions par préemption et pour les expropriations.

ARTICLE 7. — LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPF PC

Les biens ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement proposés à la Commune sous forme d'une mise à disposition.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe n°4 de la présente convention.

ARTICLE 8. — LA MISE ÉTAT ET EN SÉCURITÉ DU FONCIER PAR L'EPF PC

Sur les périmètres définis à l'article 3, l'EPF PC pourra réaliser, en lien avec la Commune toute étude, expertise et contrôle, acte juridique ou travaux concourant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (archéologie préventive, diagnostics, études et travaux liés à la qualité et à la pollution des sols, à la nature du bâti, etc.).

ARTICLE 9. — LA DÉMARCHE DE REVENTE

9.1. Conditions juridiques de la revente

La Commune rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF PC. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Commune à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Commune pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Commune ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF PC en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession à tout opérateur autre que la Commune seront établies conjointement par l'EPF PC et par la Commune sur la base :

- des dispositions de l'article 4.2 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune.

Les modalités de cession des biens intégreront la nécessité d'une plus-value environnementale ou sociale dans la réalisation des opérations d'ensemble, en terme de densité, de mixité et de normes environnementales pour garantir le respect des objectifs de la présente convention. À cette fin, l'EPF PC sera associé à l'élaboration des éléments sur la base desquels sera choisi le cessionnaire. Cette démarche garantira la bonne articulation entre ces éléments, les conditions de cession des biens et les obligations du tiers privé.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, la Commune dédommagera l'EPF PC, conformément aux dispositions prévues à l'article 4.2 de la présente convention.

9.2. Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF PC contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF PC.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Commune ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2009-2013 approuvé par délibération n° CA-2009-10 du Conseil d'Administration du 29 septembre 2009 et présentée ci-après.

Le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient⁽¹⁾ et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, duquel les recettes sont déduites (dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation) :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** de faisabilité réalisées par l'EPF PC sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF PC ;
- ◆ les **frais de structure** correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF PC, plafonnés à 20 000 € ;
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF PC, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances
 - les travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, de remise en état, d'entretien.....

Les **frais annuels d'actualisation** correspondent à :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % en zone U,
 - 1,5 % en zone AU (ou NA),

Il est précisé que le taux d'actualisation est ramené à zéro pour les trois premières années de portage lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité, sous réserve du dernier alinéa de l'article 4.2 de la présente convention.

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF PC.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion **engagés par l'EPF PC** pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF PC pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes liés à la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

ARTICLE 10. — LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION ET CLÔTURE DE LA CONVENTION

La Commune se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF PC dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

En cas de non-respect de ce délai, la Commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires correspond au taux marginal de la BCE en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 9.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public n° 10071 86000 00001003201 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 11. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION PROJET

Le « comité de pilotage projet » (article 12) réalisera le bilan d'exécution annuel de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, l'exécution de la convention projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 16.

À titre exceptionnel, ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 17.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 12. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la présente convention projet.

La démarche de pilotage de la convention s'effectuera dans le cadre d'un comité de pilotage projet associant la Commune, l'EPF PC et en tant que de besoin tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage sera présidé par le maire de la Commune ou son représentant, et l'EPF PC en assurera le secrétariat.

Ce comité de pilotage projet se réunira au moins une fois par an à l'initiative soit de la Commune, soit de l'EPF PC pour :

- ◆ évaluer l'état d'avancement de la présente convention ;
- ◆ évaluer le respect par les opérations proposées, des objectifs et des principes énoncés dans la convention ;
- ◆ favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- ◆ proposer les évolutions souhaitables du contenu des missions ;
- ◆ proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de pilotage projet. Si nécessaire, il veillera également à suivre et à anticiper régulièrement l'avancement de l'élaboration des dossiers de marchés publics, le lancement des études et le suivi des travaux des prestataires. Le programme des actions communes à mener pourra être examiné 1 à 2 fois par an.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 13. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC remettra à la collectivité une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (référentiels fonciers, cartographies, ...).

ARTICLE 14. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

14.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € HT).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études et à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, à la remise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Dans le cadre des études autorisées par son conseil d'administration, l'EPF PC pourra participer jusqu'à hauteur de 20 % de leur coût, dans la limite d'un plafond de 10 000 € HT.

L'EPF PC répercutera le montant de ses participations aux études sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté. Dans le cas, où l'action de l'EPF PC ne débouche pas à l'acquisition de biens, la Commune s'engage à rembourser à l'EPF PC la totalité de la contribution de l'EPF PC.

14.2. L'engagement financier de la Commune

Conformément à sa politique et aux objectifs présentés dans la présente convention, la Commune s'engage à :

- ◆ garantir des emprunts contractés pour la réalisation de l'opération par l'EPF PC ;
- ◆ racheter elle-même ou à faire racheter par un ou plusieurs tiers de son choix, des biens acquis par l'EPF PC dans les conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Dans le cas où la Commune décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses acquittées par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

ARTICLE 15. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER..... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et en application du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2012-03 du 13 mars 2012.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à 4 ans, éventuellement prorogée par avenants dans la limite de 3 ans supplémentaires maximum à compter de la date de signature de la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date d'acquisition des biens. L'ensemble des ventes devra donc être réalisé avant cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et vente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF PC, du projet conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel, après validation par le Conseil municipal et l'EPF PC.

ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande anticipée de résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF PC doit remettre à la Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

Convention Projet EPF PC – Clavette n° CP – 17 – 13 – 002
Avril 2013

En l'absence d'acquisition par l'EPF PC, la Commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EPF PC aux conditions précisées à l'article 9.2 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.


ARTICLE 18. – CONTENTIEUX


À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

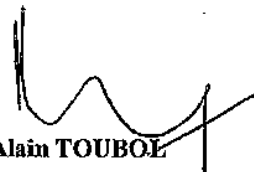
Fait à Clavette, le ...2 avril...2013..... en 3 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,


Thierry CAUGNON
(Ch.-Maire)



L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,


Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Jacques CLAUDÉ**
n° 2013 / 05 en date du 11 mars 2013

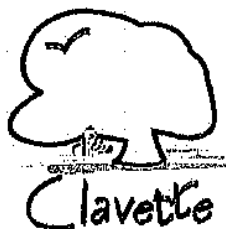
Annexe n°1 : Plan de situation

Annexe n°2 : Plan et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°3 : Objectifs et orientations d'aménagement de l'opération

Annexe n°4 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Convention Projet EPF PC – Clavette n° CP – 17 – 13 – 002
Avril 2013



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PROJET N° CP 17 - 13 - 002
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE D'UN ENSEMBLE
VISANT LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 15 - 004

ENTRE

LA COMMUNE DE CLAVETTE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

ENTRE

La Commune de Clavette, dont le siège est situé 17 rue du Grand chemin, représentée par son maire, Madame Sylvie GUERRY-GAZEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2015,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 29 octobre 2015,

Ci-après dénommée « la Cda » ;

d'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2015-45 du 06 octobre 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part,

PRÉAMBULE

La commune de Clavette fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

L'EPF, et la commune de Clavette ont signé le 2 avril 2013 une convention projet visant la constitution d'une emprise foncière permettant la densification du bourg notamment par la création d'un restaurant scolaire. A cette fin, l'EPF a acquis le foncier nécessaire au projet et l'a recédé à la commune pour ses besoins.

Le présent avenant a pour objet d'intégrer à la convention les nouvelles dispositions de l'EPF et de la CdA de La Rochelle, et de modifier le périmètre d'intervention de l'EPF.

A l'occasion de l'actualisation du diagnostic du Programme Local de l'Habitat en cours de révision, il est apparu que la croissance démographique de la commune avait enregistré une progression particulièrement importante de +6% à l'instar de plusieurs communes rurales de la CdA.

Cette croissance est la résultante d'un solde migratoire largement excédentaire (4,9% par an) qui a conduit le nombre de résidences principales à augmenter de 7,3% en moyenne par an.

Afin de répondre à ces nouveaux enjeux, la commune a identifié et engagé une négociation amiable il y a un an avec le propriétaire d'une parcelle située à proximité du périmètre, qu'il convient d'intégrer à la convention afin de pouvoir développer l'offre de commerces de proximité en continuité des commerces existants, et de développer une offre de logements adaptée aux besoins de la commune, notamment sociale et « accessible » aux personnes à mobilité réduite, et éventuellement un petit centre d'apprentissage pour des jeunes. A noter que cette parcelle est située au sein d'un périmètre institué par délibération du conseil municipal du 2 juin 2015 instaurant sur la façade de cette parcelle un linéaire de commerces. Ce périmètre se justifie en outre par le fait que cette parcelle située en centre-bourg est en continuité directe de la zone commerciale de proximité accessible en voiture par la CD108 mais également à pied de tout le village par le cheminement piéton et cyclable de la Raise Rabeau qui le borde.

Considérant l'enjeu majeur de développer cette double offre, de logement adapté et de commerces de proximité sur le centre-bourg de la commune de Clavette, l'EPF engagera une négociation amiable avec les propriétaires concernés dans les meilleurs délais. Parallèlement, l'EPF accompagnera la commune dans l'analyse de son tissu existant afin de mettre en lumière d'autres sites intéressants susceptibles de faire l'objet d'opérations de densification urbaine.

Outre la modification du périmètre de la convention, le présent avenant intègre par ailleurs les nouvelles dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur, notamment concernant les études et les conditions de tarification et de cession.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 3, 5 et 9.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018 DE L'EPF

Les Principes directeurs de l'action de l'EPF

Il est nécessaire d'intégrer l'article correspondant aux nouveaux principes directeurs, suite à l'adoption du PPI 2014-2018.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 1 avec le numéro Ibis.

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptées dans le cadre

de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une étude afin d'examiner la faisabilité du programme et conseillera la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de limiter le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet, notamment financiers et pourra, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication étroite de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du rythme du projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

ARTICLE 2. MODIFICATION DE PERIMETRE

Il est ajouté à l'article 3 les parties suivantes :

3.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au secteur identifié sur la carte en annexe. Il représente l'ensemble de la zone urbaine de la commune. L'objet de leur intégration au périmètre d'étude est qu'il puisse faire l'objet d'une réflexion globale dans le cadre du projet d'aménagement de la commune.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

3.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur identifié sur la carte en annexe. Il demeure inchangé.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les

acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

3.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Le nouveau périmètre de convention intègre désormais la parcelle cadastrée AB n°103 d'une surface de 5056 m² afin de mettre en œuvre un projet de densification urbaine porté par la Commune intégrant des commerces de proximité en façade de la rue du Grand Chemin, et de l'habitat groupé sur le reste du terrain notamment à vocation sociale.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3 : LES ETUDES

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les nouvelles capacités d'intervention de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 5 avec le numéro 5.

L'EPF peut, en accord avec la collectivité, engager des études permettant la localisation et la précision d'un projet, dans le cadre ou en vue d'une intervention foncière. Pour cela, l'EPF met à disposition de la collectivité son assistance technique et son expertise pour assurer la conduite d'études préalables à la réalisation d'un projet. Ces études peuvent être menées sous maîtrise d'ouvrage directe de l'EPF, sur un périmètre qui peut être plus large que le périmètre d'intervention foncière.

Ces études permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière.

Ces études préalables doivent notamment permettre :

- de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- d'optimiser la rentabilité foncière ;
- de limiter le risque financier de l'opération ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (idées de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- de réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté ;
- de choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- d'élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Elles peuvent également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Ces éléments permettent à la collectivité de déterminer de façon objective la rentabilité foncière

du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit, d'adapter l'intervention foncière, avec l'assistance de l'EPF et de son expertise.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE TARIFICATION ET DE CESSIION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPF.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans la convention initiale, à l'article 9 avec le numéro 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de la convention, et pour la période postérieure à cette date »

Ils ne produisent d'effet qu'à compter de la signature du présent avenant. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cet avenant est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

La disposition relative à la contribution aux frais de structure est supprimée pour toutes les cessions à venir.

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre.
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer que la réalisation du projet est effective dans les conditions prévues. Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

Le taux annuel principal est ainsi défini, pour chaque dépense supportée

- 1% pour en zone U
- 2% en zone AU ou NA
- 3% dans les autres cas

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur des biens acquis un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

Fait à Clavette le 16 novembre 2015 en 4 exemplaires originaux

La Commune de Clavette
représentée par son Maire



Le Maire,

Sylvie Guerry-Gazeau

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

~~Philippe GRALL~~
Directeur général
~~Philippe GRALL~~

La Communauté d'agglomération de La Rochelle
représentée par son Président,

Jean-François FOUNTAINE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 2015/164 du 16 Novembre 2015

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-13-004

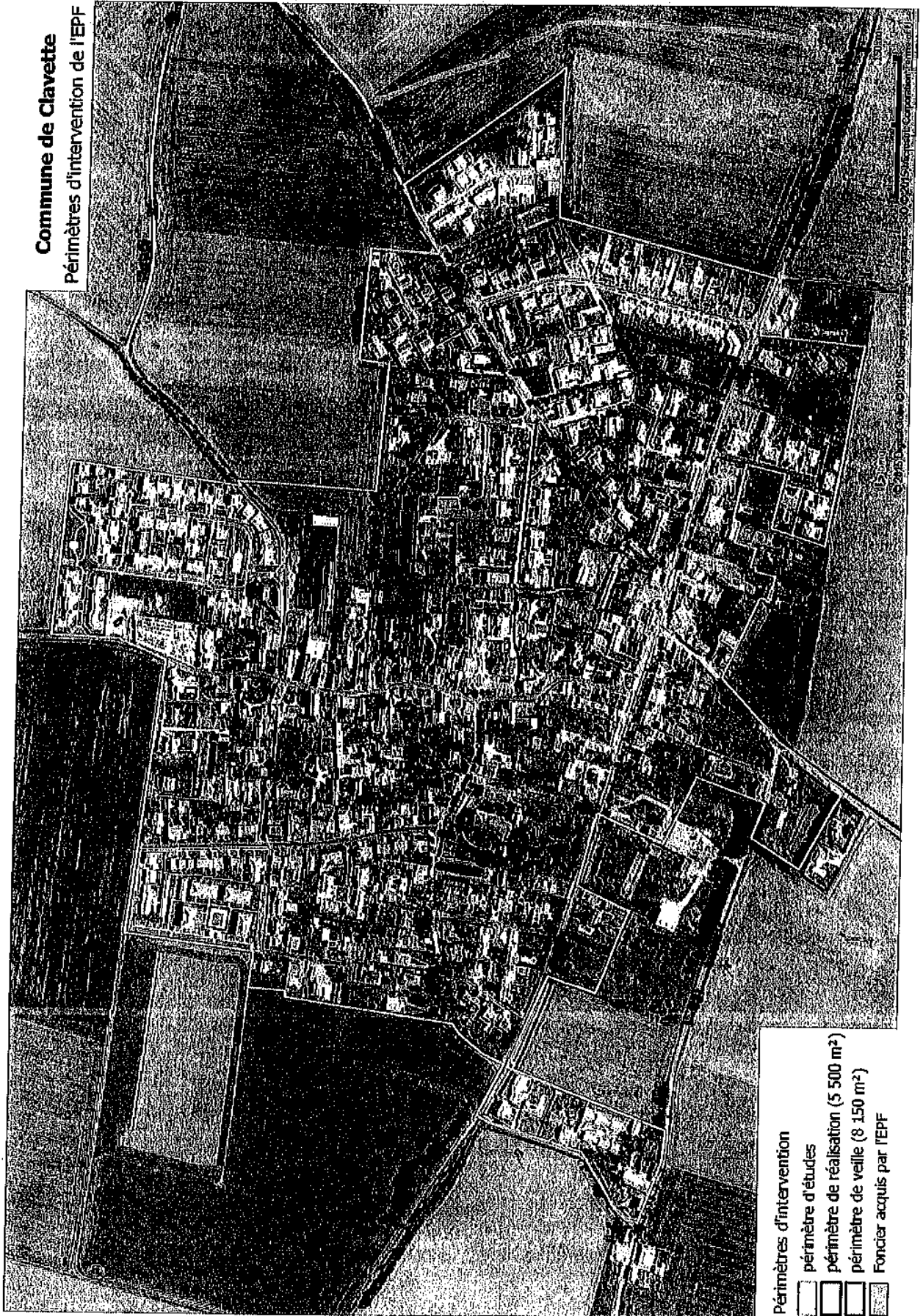
Annexe n°2 : Périmètre

Avenant n°1 à la convention projet EPF - Clavette - CdA de La Rochelle n° CP 17 - 13 - 002
Octobre 2015

7

Philippe GRALL
Directeur général

Commune de Clavette
Périmètres d'intervention de l'EPF





Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION DE PROJET N° CP 17 - 13 - 002
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE D'UN ENSEMBLE
VISANT LA DENSIFICATION DU CENTRE BOURG**

RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 15-004

ENTRE

LA COMMUNE DE CLAVETTE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

ENTRE

La Commune de Clavette, dont le siège est situé 17 rue du Grand chemin, représentée par son maire, Madame Sylvie GUERRY-GAZEAU, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du **7 8 FÉV. 2017**
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du **1 6 MARS 2017**
Ci-après dénommée « la CdA » ;

d'une part,

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2016-77 en date du 25 novembre 2016,
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part,

1
SM
16

PRÉAMBULE

La commune de Clavette fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes annexée à la présente (annexe 1), afin d'assister à leur demande la communauté d'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

L'EPF, et la commune de Clavette ont signé le 2 avril 2013 une convention projet visant la constitution d'une emprise foncière permettant la densification du bourg notamment par la création d'un restaurant scolaire. A cette fin, l'EPF a acquis le foncier nécessaire au projet et l'a recédé à la commune pour ses besoins.

Un premier avenant conclu au début de l'année 2016 avait permis à l'EPF de se porter acquéreur par voie de préemption d'une propriété présentant des enjeux en densification de l'urbanisation. Sur cette propriété, la commune poursuit l'objectif notamment de développer une offre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'une offre en commerces.

Ce premier avenant avait également permis d'intégrer les nouvelles dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur, notamment concernant les études et les conditions de tarification et de cession.

Suite à l'acquisition de la propriété objet de l'avenant au début de l'année 2016, la commune a organisé en lien avec l'EPF, une consultation d'opérateurs en vue de la réalisation de l'opération décrite ci-dessus. L'analyse des offres rendues suite à cette consultation est aujourd'hui en cours. Ainsi, une promesse de vente avec l'opérateur retenu pourrait potentiellement être signée au début de l'année 2017.

Seulement, la durée initiale de la convention projet signée entre la commune de Clavette, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF avait été fixée à 4 ans soit jusqu'au 2 avril 2017. Ainsi, au regard du calendrier opérationnel prévu par la présente opération, il convient dès à présent de prolonger ce délai initial.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 16 « La durée de la convention projet ».

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 16. LA DUREE DE LA CONVENTION PROJET

L'article 16 « La durée de la convention projet » est remplacée par le paragraphe suivant :

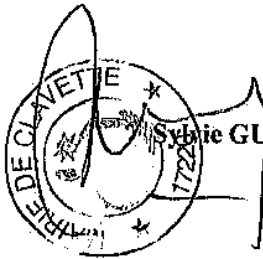
L'exécution de la convention prendra fin le 31 décembre 2018, date à laquelle l'ensemble des ventes devra donc être réalisé.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

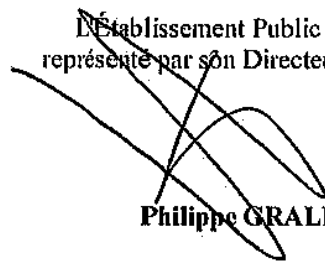
Fait à Clavette, le **31 MARS 2017**... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Clavette
représentée par son Maire



Sylvie GUERRY-GAZEAU

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALL

La Communauté d'agglomération de La Rochelle
représentée par son Président,

Pour le Président,
Et par délégation,

Jean-François FOUNTAINE



Antoine GRAU
Vice-Président



Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n°2016/443 du 13 décembre 2016

Annexe n°1 : Convention projet : CP 17-13-002

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-051

B-2018-138 Approbation du projet : Avenant n°1 à la
convention Opérationnelle
n° CP 17-16-035 d'action foncière pour la revitalisation du
centre bourg entre la commune de Saint-Agnant (17) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-138

Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention Opérationnelle n° CP 17-16-035 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la commune de Saint-Agnant (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la Convention Opérationnelle n°17-16-035 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Agnant (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la Convention Opérationnelle n°17-16-035 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Agnant (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;
- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°1;
- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour
approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

01 OCT. 2018

Bordeaux, le

Pour le Préfet,

Le Préfet, *L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la convention Opérationnelle
n° CP 17-16-035 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la
commune de Saint-Agnant (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Description de la convention : Centre-bourg**-Objet** : Revitalisation du centre-ville de la Commune

La Commune de Saint-Agnant a signé le 27 septembre 2016 une convention opérationnelle n° CP 17-16-035 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg avec l'Etablissement Public Foncier (EPF).

La Commune de Saint-Agnant souhaitait engager un projet global de centre-bourg. La commune avait ciblé une friche commerciale vacante située en cœur de bourg, d'une surface de 15 304 m² afin de créer un équipement permettant de contribuer à la dynamisation du centre-bourg. Dans le cadre de la convention précitée, l'EPF a acquis par préemption ce bien et la signature de l'acte authentique a eu lieu le 31 janvier 2017. Une étude a été réalisée afin d'étudier les possibilités de réhabilitation du site afin notamment de créer un programme mixte de logements et d'équipements publics de type salle des associations, salle polyvalente.

Fort de ce premier élan, la collectivité souhaite accroître la dynamique de redynamisation du centre-bourg. A ce titre, la commune souhaite assurer la cohérence des aménagements envisagés par les acteurs privés avec le projet urbain et donc instaurer un périmètre de veille sur l'ensemble du centre-bourg.

De plus, la collectivité dispose d'équipements à l'image d'une école maternelle et élémentaire ou du collège. Elle dispose également de commerces et notamment deux boulangeries, une boucherie-charcuterie-traiteur, une pharmacie, un bureau de presse/carterie et café, deux restaurants, un garage. Cependant, l'ensemble des commerces et des services sont dispersés sur le territoire communal.

La collectivité souhaite créer une centralité au cœur de la commune, sur une dent creuse, au croisement des routes départementales 123 et 733. Ce secteur concentre aujourd'hui un certain nombre de services et de commerces. Cependant, la commune constate l'absence de liens entre ces différents espaces qui empêche la création d'une réelle dynamique et notamment l'absence de stationnement. La collectivité souhaite ainsi instaurer un périmètre de réalisation sur un foncier stratégique situé au niveau de ce croisement. Un tel périmètre permettra d'asseoir le projet de centralité en permettant également le développement d'activités économiques.

-Montant : 500 000 euros

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

- *Périmètre de veille:* l'ensemble du bourg (64, 23 ha)

Site : Bourg de Saint-Agnant

- *Périmètres de réalisation :* (1,71 ha)

Au périmètre de réalisation initial (projet 1) est ajouté un second périmètre de réalisation (projet 2)

- **Projet 1 : Requalification d'une friche commerciale en centre-bourg pour un projet de logements et d'équipements publics**

Site : Ancien bâtiment à usage commercial et vacant entouré d'un terrain nu, situé rue du Collège, parcelle AA 255 (issue de la division de la parcelle AA 228) d'une surface de 15 304 m². Cette parcelle est classée IAU au plan local d'urbanisme.

Projet : La Commune souhaite, sur le site de l'ancienne friche, construire du logement notamment social et un équipement de type salle des associations, salle destinée aux activités communales.

- **Projet 2 : Création d'une centralité afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg**

Site : Terrain nu en centre bourg, situé 5 Avenue Montierneuf, parcelle cadastrée section AA n°81 d'une surface de 1 866 m². Cette parcelle est classée UB (densification) au plan local d'urbanisme.

Projet : la commune souhaite, par la maîtrise de cette dent creuse, créer une centralité par l'implantation d'activités économiques et la création d'un parc de stationnements permettant de créer un lien entre les équipements publics, les services et des commerces environnants.

Commune de
SAINT-AGNANT
les Marais



AVENANT N°1

**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 17-16-035
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE
BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-AGNANT (17)

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Saint-Agnant, dont le siège est situé 76 avenue Charles de Gaulle, 17 620, représentée par son maire, **Madame Michèle BAZIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal (ou communautaire) en date du, Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

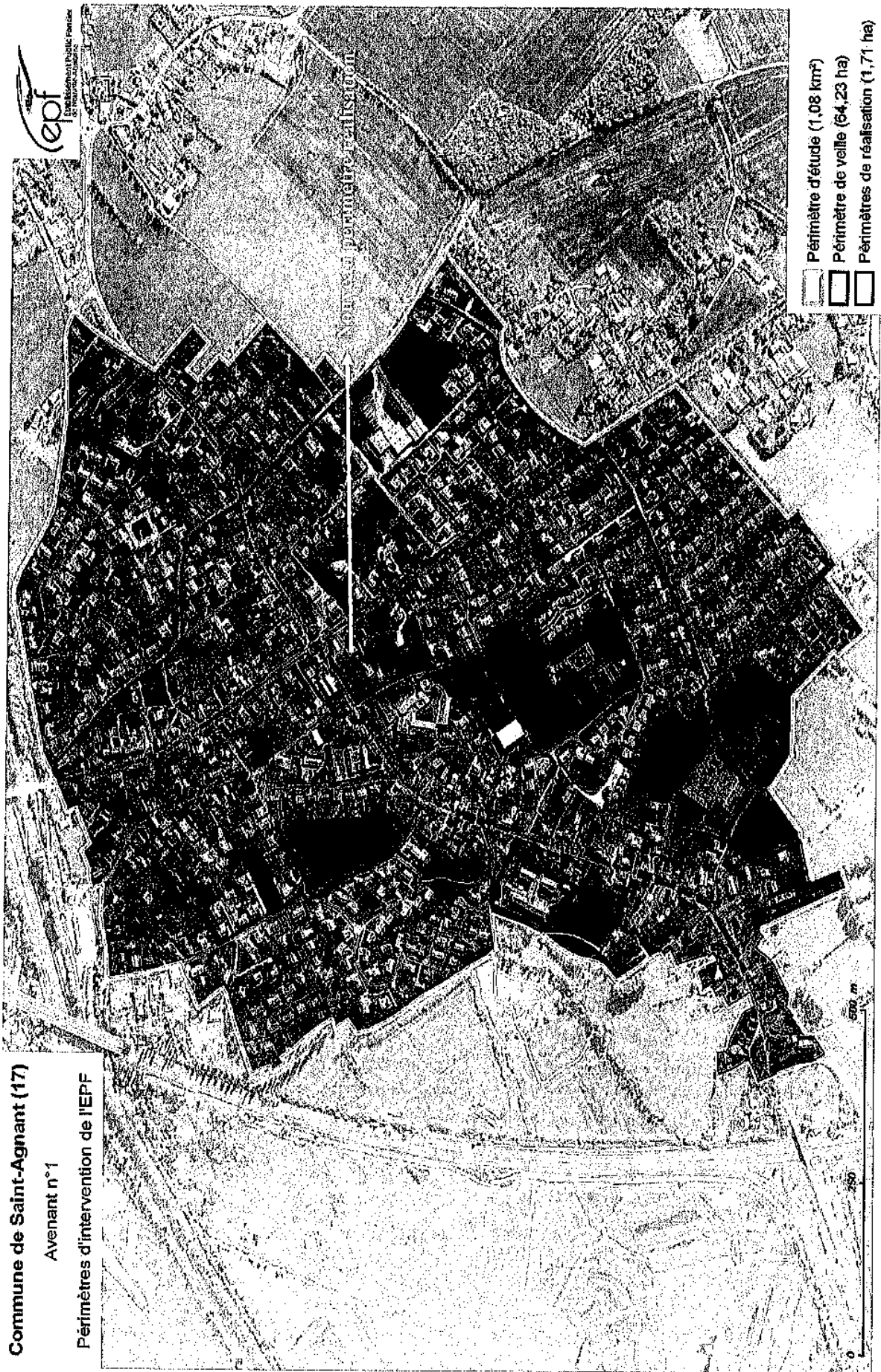
et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107, boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-..... en date du 25 septembre 2018, Ci-après dénommé « **EPF NA** » ;

d'autre part

Identification des périmètres :

Commune de Saint-Agnant (17)
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF



PREAMBULE

La commune de Saint-Agnant a signé le 27 septembre 2016 une convention opérationnelle n° CP 17-16-035 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Poitou-Charentes devenu, depuis le décret n° 2017-837 en date du 5 mai 2017, EPF de Nouvelle-Aquitaine.

La Commune de Saint-Agnant souhaitait engager un projet global de centre-bourg. Ce projet comprenait la création ou la modernisation de plusieurs équipements publics à même de recréer une animation et un caractère de centre-bourg. Dans le cadre de ce projet, la commune avait ciblé une friche commerciale vacante située en cœur de bourg, d'une surface de 15 304 m² afin de créer un équipement permettant de contribuer à la dynamisation du centre-bourg. Dans le cadre de la convention précitée, l'EPF a acquis par préemption ce bien et la signature de l'acte authentique a eu lieu le 31 janvier 2017. Une étude a été réalisée afin d'étudier les possibilités de réhabilitation du site afin notamment de créer un programme mixte de logements et d'équipements publics de type salle des associations, salle polyvalente. La détermination du projet définitif est en cours.

Fort de ce premier élan, la collectivité souhaite accroître la dynamique de redynamisation du centre-bourg. A ce titre, la commune souhaite assurer la cohérence des aménagements envisagés par les acteurs privés avec le projet urbain. Elle souhaite ainsi instaurer un périmètre de veille sur l'ensemble du centre-bourg. Un tel périmètre permettra à la commune de veiller à la cohérence des projets privés menés et pouvoir intervenir, en cas d'opportunité, sur des fonciers stratégiques mobilisables dans le cadre du projet de redynamisation du centre-bourg.

De plus, la collectivité dispose d'équipements à l'image d'une école maternelle et élémentaire ou du collège. Elle dispose également de commerces et de services tels que deux boulangeries, une boucherie-charcuterie-traiteur, une pharmacie, un bureau de presse/carterie et café, deux restaurants, un garage, trois salons de coiffure, un salon d'esthétique, une agence immobilière, un concessionnaire automobile et plusieurs artisans. Cependant, l'ensemble des commerces et des services sont dispersés sur le territoire communal.

La collectivité souhaite créer une centralité au cœur de la commune, au croisement des routes départementales 123 et 733. Ce secteur concentre aujourd'hui un certain nombre de services et de commerces. Cependant, la commune constate l'absence de liens entre ces différents espaces qui empêche la création d'une réelle dynamique. Elle déplore notamment l'absence de stationnement ne laissant pas la possibilité aux usagers des voies départementales de profiter des équipements. La collectivité souhaite ainsi instaurer un périmètre de réalisation sur un foncier stratégique situé au niveau de ce croisement. Un tel périmètre permettra d'assoir le projet de centralité en permettant également le développement d'activités économiques.

Cet avenant vise donc à rajouter un périmètre de veille et un périmètre de réalisation afin de conforter la dynamique de revitalisation de centre-bourg.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

L'article 2 de la Convention n° CP 17-16-035 est modifié comme il suit afin d'inclure, au-delà des périmètres déjà existants, un périmètre de veille foncière et un nouveau périmètre de réalisation :

2.2. Un périmètre de veille foncière sur lesquels une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active afin d'assurer la cohérence du projet de redynamisation. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers précisément identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées sur ce périmètre.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre au cas par cas.

2.3. Des périmètres de réalisation sur lesquels une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ces périmètres correspondent aux secteurs en rouge sur le plan en annexe.

Les périmètres identifiés dans la présente correspondent aux projets suivants :

(La parcelle objet du projet 1 a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF dans le cadre de la convention initiale).

- **Projet 1 : Requalification d'une friche commerciale en centre-bourg pour un projet de logements et d'équipements publics**

Site : Ancien bâtiment à usage commercial et vacant entouré d'un terrain nu, situé rue du Collège, parcelle AA 255 (issue de la division de la parcelle AA 228) d'une surface de 15 304 m². Cette parcelle est classée IAU au plan local d'urbanisme.

Projet : La Commune souhaite, sur le site de l'ancienne friche, construire du logement notamment social et un équipement de type salle des associations, salle destinée aux activités communales.

- **Projet 2 : Création d'une centralité afin de renforcer l'attractivité du centre-bourg**

Site : Terrain nu en centre bourg, situé 5 Avenue Montierneuf, parcelle cadastrée section AA n°81 d'une surface de 1 866 m². Cette parcelle est classée UB (densification) au plan local d'urbanisme.

Projet : la commune souhaite, par la maîtrise de cette dent creuse, créer une centralité par l'implantation d'activités économiques et la création d'un parc de stationnements permettant de créer un lien entre les équipements publics, les services et des commerces environnants.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ces périmètres.

Fait à Poitiers, le

en 3 exemplaires originaux

La commune de
Saint-Agnant
représentée par son Maire,

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

Michèle BAZIN

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et des Finances, Hubert BLAISON, n°2018-..... en date du

Annexe : Convention opérationnelle n° CP 17-16-035 d'action foncière pour la redynamisation du centre bourg entre la Commune de Saint-Agnant et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

Commune de
SAINT-AGNANT
les Marais



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CP 17-16-035
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-AGNANT

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

Entre

La Commune de Saint-Agnant, dont le siège est situé 76 avenue Charles de Gaulle représentée par son maire, Michèle BAZIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal (ou communautaire) en date du 26 septembre 2016,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 107, boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son Directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2016-...48... en date du 8 septembre 2016,
Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

d'autre part

Convention opérationnelle EPF PC – Saint-Agnant n° CP 17-16-
Septembre 2016

1

pg. 4/13

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Agnant

Saint-Agnant est une commune de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (CARO). Elle se situe dans le département de Charente-Maritime.

En 2013, la Commune comprenait 2 614 habitants pour une superficie de 22,5 km², avec une densité de 116,2 habitants au km². Entre 2008 et 2013, la population est passée de 2 373 à 2 614 habitants soit une évolution de 2 % par an. Cette évolution s'explique avant tout par le solde migratoire (+ 1,6 %). Le solde naturel, lui, est de + 0,3 %.

La part de la population la plus âgée, c'est-à-dire les personnes de plus de 60 ans, a fortement augmenté sur cette même période avec un taux d'évolution de l'ordre de 39,3 %. 1 019 ménages étaient dénombrés en 2013 au sein de cette commune, soit une moyenne de 2,6 personnes par ménage.

Concernant le logement, il y en avait 1 142 cette même année dont 89,2 % d'entre eux étant des résidences principales (dont 18,6 % sont en location), 1,6 % des résidences secondaires et 9,2 % de logements vacants. Cette part de logements vacants est relativement importante à l'échelle de cette commune. Il serait donc souhaitable de les réhabiliter afin de maintenir l'attractivité de la commune et ainsi d'attirer de jeunes ménages.

Concernant les équipements, la Commune dispose d'une école maternelle et élémentaire, d'un collège, d'une médiathèque, d'une micro-crèche « Les Mininous », ainsi qu'une maison de retraite « Le Jardins du Marais ». La Commune possède quelques commerces et/ou services : deux boulangeries, une boucherie-charcuterie-traiteur, une pharmacie, un bureau de presse/carterie et café, deux restaurants, un garage, trois salons de coiffure, un salon d'esthétique, une quincaillerie, un magasin de jardinerie, une agence immobilière, un concessionnaire automobile et plusieurs artisans. Le point fort de la Commune reste sa localisation au sein du Marais de Brouage, facteur d'un cadre de vie agréable et d'attraction touristique. A noter la position intéressante de la Commune entre les bassins d'emplois et d'activités de La Rochelle et de Rochefort, dans lesquels se répartit la population active saint-agnantaise.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Saint-Agnant souhaite engager un projet global de centre-bourg. Ce projet à l'étude comprend la création ou la modernisation de plusieurs équipements publics à même de recréer une animation et un caractère de centre-bourg.

Dans le cadre de ce projet, la Commune a plus particulièrement ciblé une propriété stratégiquement située en cœur de bourg, d'une surface de 15 304 m² en partie bâtie. Il s'agit d'une friche commerciale, vacante et la requalification en un équipement permettrait de contribuer à la dynamisation du centre-bourg. Ce site pourrait permettre de développer un nouvel équipement public dans un caractère de centre-bourg.

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes

collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans

le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1. – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

2.1 - Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF

Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg (en jaune sur la carte en annexe).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre n'a pas d'objet dans le cadre de la présente convention car à ce stade, aucun site n'a été fléché.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur le plan en annexe.

Le périmètre identifié dans la présente correspond au projet suivant :

- **Projet : Construction d'un équipement public structurant pour le centre-bourg**

Site : Ancien bâtiment à usage commercial et vacant entouré d'un terrain nu, situé rue du Collège, parcelle AA 255 (issue de la division de la parcelle AA 228) d'une surface de 15 304 m². Cette parcelle est classée IAU au plan local d'urbanisme.

Projet : La Commune souhaite, sur ce site, construire un équipement dans un caractère de centre-bourg.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION

4.1 - Durée de la convention

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

4.2 - Evolution de la convention

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

4.3 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions ;
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

4.4 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

4.5 - Transmission d'informations

La Collectivité transmettra l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité transmettra à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engage à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

CHAPITRE 2. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

Convention opérationnelle EPF PC – Saint-Agnant n° CP 17-16-
Septembre 2016

7

nb

P6

ARTICLE 5. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, etc. et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité transmettra pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF sera associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creusées, cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF sera associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le

choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 3. - L'INTERVENTION FONCIERE

ARTICLE 8. - L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits

des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 9. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 10. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

10.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

10.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

10.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent

au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

10.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

10.1.d. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtira un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

10.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les

lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

10.2. – Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommage aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concèderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

10.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 11. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 12. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

12.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

12.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les frais de fiscalité liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- ◆ le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût

prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

12.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
 - 1% pour en zone U
 - 2% en zone AU ou NA
 - 3% dans les autres cas
6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
 - L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purger de tous recours
 - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent à minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles minorations foncières et cofinancements d'études dont elle a bénéficié de la part de l'EPF. En sus, elle est immédiatement redevable du paiement de la différence (hors taxe) entre le montant hors taxe correspondant au calcul des frais du point 5. et les frais hors taxe effectivement supportés. Si la collectivité indique lors de la cession ne pas être en mesure d'assurer la réalisation du projet dans les conditions prévues, les montants susmentionnés sont directement inclus dans le prix de cession, pour solde de tout compte à ce sujet.

CHAPITRE 4. -LA CLOTURE DE LA CONVENTION

ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 12.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Poitou Charentes.

ARTICLE 14. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 15. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

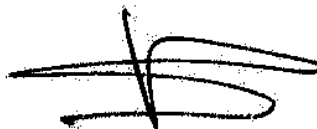
Fait à Poitiers, le ...*27. Septembre. 2016* en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Saint-Agnant
représentée par son Maire,



Michèle BAZIN

L'Établissement Public Foncier
de Poitou-Charentes
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2016/360 en date du *27 Septembre 2016*

Annexe n°1 : Exemples d'accord de la collectivité

Annexe n°2 : Périmètres d'intervention de l'EPF

Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF; notamment les articles 8 « Acquisition foncière», qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis».

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :

Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++ euros pour un bien libre de toute occupation.

4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____, (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. _____ (Qualité) _____, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

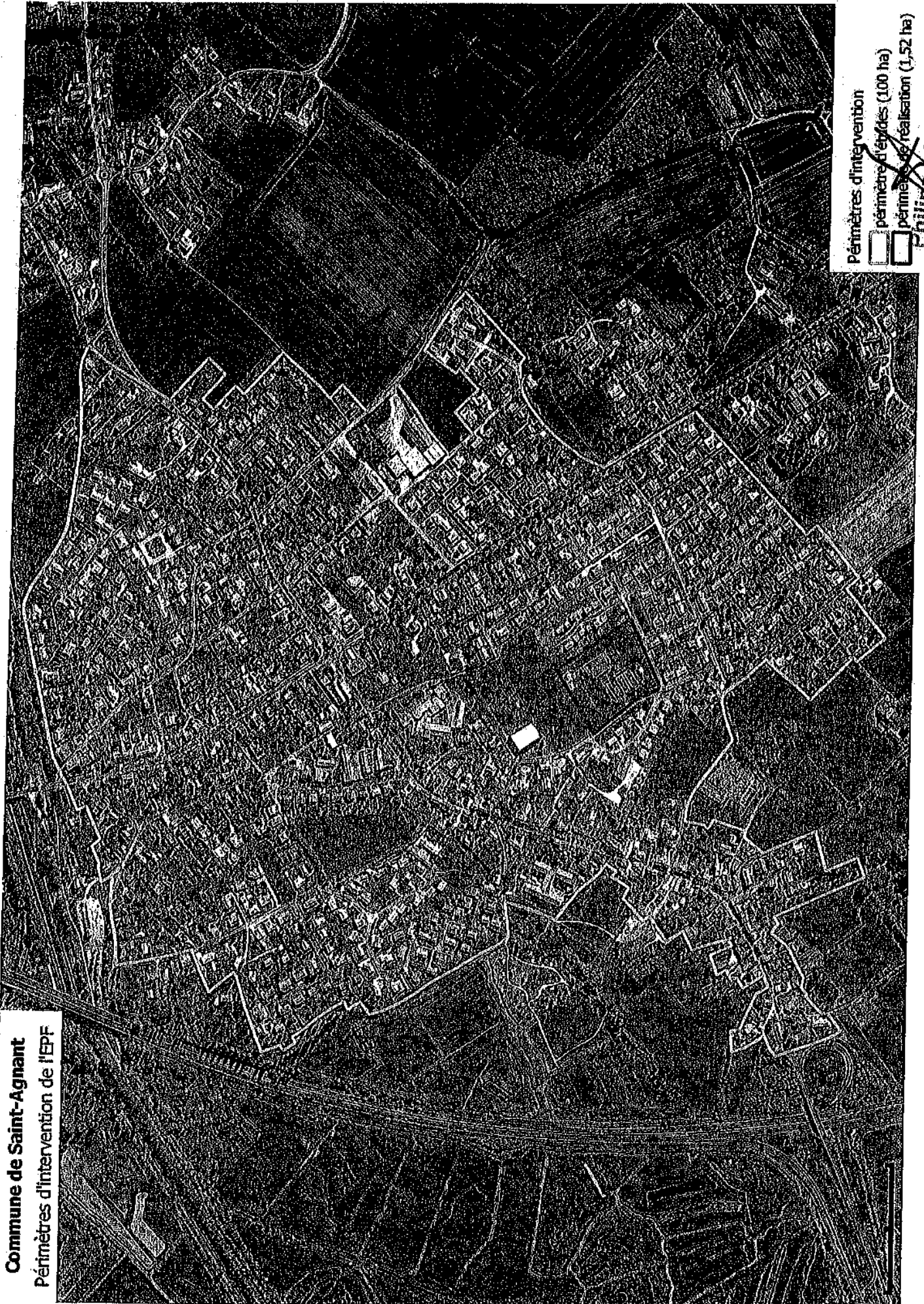
- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A _____

Le _____

Signature
Et
Cachet de la collectivité

Commune de Saint-Agnant
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention
Périmètre d'études (100 ha)
Périmètre de réalisation (1,52 ha)
Philippe GRALL
Directeur Général

Commune de Saint-Agnant
Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètres d'intervention

- perimètre d'études (100 ha)
- perimètre de réalisation (1,52 ha)

M. GALL
Directeur Général

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-053

B-2018-139 Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-11-002 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **139**

Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-11-002 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017

Vu la convention cadre n°17-15-004 relative à l'application de la politique de l'habitat, à la mise en place d'une stratégie foncière et à la mise en application du PPI, signée le 7 juillet 2015 et modifiée par voie d'avenant en date du 16 août 2017 entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu la convention projet n° CCA 17-11-002, signée le 3 février 2011 entre la Commune de Saint-Xandre, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et ses avenants successifs signés les 17/01/2012, 29/01/2015, 09/07/2015 et 17/12/2015,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 5 à la convention n° CCA 17-11-002 pour la requalification du centre-bourg entre la Ville de Saint-Xandre (17), la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°5.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018 Pour le Préfet,
Le Préfet, *L'Adjoint du Secrétaire général
pour les affaires régionales.*

Alexandre PATROU

Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-11-002 pour la requalification du centre-bourg entre la Commune de Saint-Xandre, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Ce projet d'avenant concerne la Convention n° CCA 17-11-002 entre la Commune de Saint-Xandre, la Cda de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 3 février 2011, dont les caractéristiques sont les suivantes:

-Objet : projet mixte (logements et commerces)

-Signature initiale : 3 février 2011

-Durée : 17/12/2018

-Montant maximal : 2 500 000 €

À ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur de la majeure partie des fonciers en réalisation au titre de la convention, en centre-ville de la Commune et à proximité de toutes les commodités. Cette démarche a pu permettre à l'EPF et à la Commune de mener un appel à projet en 2016 pour lequel un opérateur a été retenu pour réaliser un projet de 33 logements dont 13 sociaux.

Par ailleurs, un autre site fléché dans le cadre de la convention entre la Commune et l'EPF fait l'objet d'un projet de résidence à destination des personnes dépendantes sur le site de l'actuel centre du service hospitalier d'aide à la libération de l'éthylisme (SHALE), amené à se déplacer. L'EPF pourrait être amené à intervenir sur ce site afin de garantir un appui en matière d'intervention foncière pour la réalisation de ce foncier.

Il est également à noter que l'EPF avait préempté trois biens appartenant aux mêmes propriétaires en date du 29 septembre 2015. Sur les trois préemptions, une seule avait été acceptée par les vendeurs, les deux autres ont fait l'objet d'un jugement en fixation judiciaire en date du 13 mai 2016, duquel les propriétaires ont fait appel. L'audience est prévue le 20 décembre 2018.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF porte un stock foncier de 650 000 € d'une surface de 4 656 m², tous situés sur l'ilot ayant fait l'objet d'une consultation d'opérateurs. Dans ce cadre, une promesse de vente a été signée avec l'opérateur le 13 décembre 2016. Le tènement foncier étant situé dans le centre-bourg de la Commune, ce dernier est relativement exposé à des risques de recours de la part des riverains. L'opérateur a donc dû se concerter avec ces derniers et n'a pu déposer son permis de construire que récemment, obtenu le 3 juillet 2018. Ce dernier a d'ailleurs fait l'objet d'un recours gracieux en date du 2 août 2018.

Dans le cadre de cette convention, une phase 2 de maîtrise foncière par l'EPF est prévue, concernant notamment le foncier objet d'une fixation judiciaire en appel. L'EPF a d'ailleurs mené une étude sur cette phase 2 en lien avec la Commune, qui a révélé un potentiel de 30 logements dont 33% sociaux (phase 1 objet d'une cession à venir : 33 logements dont 33% sociaux). L'EPF maîtrise partiellement le foncier objet de la phase 2.

Afin de mener à bien cette opération de logements en centre-bourg faisant l'objet encore aujourd'hui de nouvelles acquisitions à venir et d'une cession, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention.

Compte-tenu des délais nécessaires à ces démarches, notamment d'une acquisition faisant l'objet d'une fixation judiciaire dans le cadre de la phase 2 de l'opération et d'une cession à venir à un opérateur il convient de proroger la durée au 31 décembre 2022. L'EPF pourra également accompagner la sortie du projet de résidence sur le site du SHALE si l'opportunité le justifie.

En cas d'absence de cession au lauréat désigné par la Commune pour la réalisation de l'opération « Clos des Lys » (phase 1 précitée), la Commune rachètera les fonciers achetés par l'EPF dans le cadre de cette opération avant le 31 décembre 2019.

Description de l'avenant :

-Objet de l'avenant : prolongation de la convention

-Montant : inchangé

-Durée : la convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2022

-Périmètres : inchangés



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



**AVENANT N°5 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET
N° CCA 17 – 11-002 POUR LA REQUALIFICATION DU CENTRE-
BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE (17)

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE
ET**

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Saint-Xandre, dont le siège est situé – Rue de l'Océan 17138 Saint-Xandre – représentée par son maire, **Monsieur Christian PEREZ**, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par **Monsieur Jean François FOUNTAINE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,

Ci-après dénommée « la CdA » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 107 bd du Grand Cerf, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018- du 25 septembre 2018 ;

Ci-après dénommé « EPF »

1

PRÉAMBULE

En application du décret n°2017-837 du 5 mai 2017, l'EPF de Poitou-Charentes se dénomme désormais EPF de Nouvelle-Aquitaine. Cela ne modifie pas les dispositions de la convention.

À ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur de la majeure partie des fonciers en réalisation au titre de la convention, en centre-ville de la Commune et à proximité de toutes les commodités. Cette démarche a pu permettre à l'EPF et à la Commune de mener un appel à projet en 2016 pour lequel un opérateur a été retenu pour réaliser un projet de 33 logements dont 13 sociaux.

Par ailleurs, un autre site fléché dans le cadre de la convention entre la Commune et l'EPF fait l'objet d'un projet de résidence à destination des personnes dépendantes sur le site de l'actuel centre du service hospitalier d'aide à la libération de l'éthylisme (SHALE), amené à se déplacer. L'EPF pourrait être amené à intervenir sur ce site afin de garantir un appui en matière d'intervention foncière pour la réalisation de ce foncier.

Il est également à noter que l'EPF avait préempté trois biens appartenant aux mêmes propriétaires en date du 29 septembre 2015. Sur les trois préemptions, une seule avait été acceptée par les vendeurs, les deux autres ont fait l'objet d'un jugement en fixation judiciaire en date du 13 mai 2016, duquel les propriétaires ont fait appel. L'audience est prévue le 20 décembre 2018.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF porte un stock foncier de 650 000 € d'une surface de 4 656 m², tous situés sur l'ilot ayant fait l'objet d'une consultation d'opérateurs. Dans ce cadre, une promesse de vente a été signée avec l'opérateur le 13 décembre 2016. Le tènement foncier étant situé dans le centre-bourg de la Commune, ce dernier est relativement exposé à des risques de recours de la part des riverains. L'opérateur a donc dû se concerter avec ces derniers et n'a pu déposer son permis de construire que récemment, obtenu le 3 juillet 2018. Ce dernier a d'ailleurs fait l'objet d'un recours gracieux en date du 2 août 2018.

Dans le cadre de cette convention, une phase 2 de maîtrise foncière par l'EPF est prévue, concernant notamment le foncier objet d'une fixation judiciaire en appel. L'EPF a d'ailleurs mené une étude sur cette phase 2 en lien avec la Commune, qui a révélé un potentiel de 30 logements dont 33% sociaux (phase 1 objet d'une cession à venir : 33 logements dont 33% sociaux). L'EPF maîtrise partiellement le foncier objet de la phase 2.

Afin de mener à bien cette opération de logements en centre-bourg faisant l'objet encore aujourd'hui de nouvelles acquisitions à venir et d'une cession, il est nécessaire de prolonger la durée de la convention.

Compte-tenu des délais nécessaires à ces démarches, notamment d'une acquisition faisant l'objet d'une fixation judiciaire dans le cadre de la phase 2 de l'opération et d'une cession à venir à un opérateur il convient de proroger la durée au 31 décembre 2022. L'EPF pourra également accompagner la sortie du projet de résidence sur le site du SHALE si l'opportunité le justifie.

En conséquence, il convient de modifier l'article 15 de la convention initiale qui avait déjà été modifiée par l'article 4 de l'avenant n° 4.

.CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION :

L'article 15 « durée de la convention projet », modifié par voie d'avenant le 9 juillet 2015 (article 4 est modifié comme suit :

La convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2022. La Collectivité s'engage à contribuer au respect du calendrier suivant :

1

- Maitrise foncière des emprises restantes (phase 2).....décembre 2019
- Lancement d'une nouvelle consultation d'opérateurs.....1^{er} semestre 2020
- signature d'une promesse de vente avec l'opérateur retenu.....fin 2020
- Cession à l'opérateur retenu.....fin 2021

En cas d'absence de cession au lauréat désigné par la Commune pour la réalisation de l'opération « Clos des Lys » (phase 1 précitée), la Commune rachètera les fonciers achetés par l'EPF dans le cadre de cette opération avant le 31 décembre 2019.

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune de Saint-Xandre
représentée par son Maire

La Communauté d'Agglomération de La
Rochelle
représentée par son Président,

Christian PEREZ

Jean-François FOUNTAINE

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Hubert BLAISON**
n° 2018/ en date du

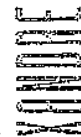
Annexes : Convention n° CCA 17-10-014

Avenant n° 1

Avenant n° 2

Avenant n° 3

Avenant n° 4



CONVENTION D'ADHESION-PROJET N° CCA 17 - 11 - 002
« REQUALIFICATION DU BOURG »
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001

ENTRE
LA COMMUNE
DE SAINT-XANDRE

ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre
la Commune de SAINT-XANDRE, dont le siège est situé Rue de l'Orcau - 17138 SAINT-XANDRE,
représentée par son maire, Monsieur Christian PEREZ, dûment habilité par une délibération du
Conseil Municipal en date du 13 janvier 2011,
Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère
industriel et commercial, dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITTIERS -
représenté par Monsieur Alain TOUBOÛ, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22
septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B - 2011 - 02 en date du 19
janvier 2011,
Ci-après dénommé « EPFF PC » ;

d'autre part,

Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Saint-Xandre - n° CCA 17 - 11 - 002
S0023001

Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Saint-Xandre - n° CCA 17 - 11 - 002
S0023001

PRÉAMBULE

Suite à l'adoption de son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 19 décembre 2008, la Communauté
d'Agglomération de La Rochelle a conclu avec l'EPFF de Poitou-Charentes une convention cadre afin de
conclure, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communal, une politique
foncière active en faveur du logement, notamment du logement social (annexe n°1).

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle est, à l'exception de son objectif, un document
qui qualifie, vise à maintenir et au renforcement de la solidarité au sein de l'agglomération, tout en
apportant des réponses diversifiées pour les besoins spécifiques, à identifier six axes d'intervention prioritaires :

- une plus grande maîtrise foncière ;
- la mixité sociale dans les documents d'urbanisme ;
- la réponse aux besoins en logements aidés en partenariat avec les organismes HLM ;
- la poursuite de la réaffectation de biens qui elle s'impose ;
- une intervention volontariste sur le parc ancien privé et public ;
- une concertation renforcée avec les promoteurs privés.

Pour répondre aux besoins d'une population de 170 000 habitants en 2020, le PLH s'est fixé comme objectif la
production de 1 200 nouveaux logements annuellement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de
La Rochelle.

Ce faisant, le PLH a déterminé, comme par ailleurs, des proportions obligatoires de réalisation de
logements sociaux par opération, selon des critères particuliers, de façon à ce que :

- les communes aux lots SRU et DALO ont atteint 20 % de logements sociaux en 2020 ;
- les autres disposent au minimum de 10 % environ de logements sociaux sur leur territoire.

Ainsi, l'objectif de production annuelle de logements sociaux au sein de la loi SRU s'établit à environ 420
unités, soit :

- 350 logements PLUS (y compris PLUS CD) et PLAI ;
- 70 logements locatifs PLS.

Ce PLH suscité à cet égard le 20 décembre 2002.

Les orientations fondamentales de ce dernier se déclinent dans le domaine de l'habitat, notamment à travers les
objectifs suivants :

- favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale ;
- promouvoir un développement urbain équilibré, grâce à la mixité des fonctions urbaines et à la diversité
de l'offre d'habitat ;
- offrir à l'ensemble de la population un véritable accès au logement, aux services et aux équipements
urbains.

La Commune de SAINT-XANDRE

La Commune de SAINT-XANDRE, 4 519 habitants au dernier recensement de 2007, se situe dans la deuxième
commune de l'agglomération Rochelaise. Le projet de Schéma de Cohésion Territoriale, arrêté le 25 juin 2010,
intègre SAINT-XANDRE dans « la couronne urbaine restreinte » de l'aire régionale, dont la priorité est le
réinvestissement urbain.

À ce titre, SAINT-XANDRE et les douze autres communes de cette « couronne urbaine restreinte » se doivent
d'accueillir au moins 50 % des développements urbains des fonctions habitier et d'équipement des espaces.

La localisation du développement urbain dans les espaces déjà urbanisés est une modalité d'urbanisation très appropriée à la définition générale de la conception d'espace. Le SCOT pose donc la densification en extension urbaine (20 logements à l'hectare à l'échelle de l'ensemble de la commune de SAINT XANDRE) et la rescapée des « dents creuses » comme objectifs prioritaires.

Parallèlement, la révision du Plan d'Occupation des Sol de Saint-Xandre et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme ont été prescrites par délibération du Conseil Communautaire du 27 avril 2007.

Après le 21 octobre 2010 par le Conseil Communautaire, le projet de PLU inscrivait la qualification du bourg de Saint-Xandre, notamment les secteurs de l'Eglise, des Paturoaux et des Ménières, comme un enjeu urbain de première importance, qui trouve sa traduction dans des orientations d'aménagement spécifiques selon les principes suivants :

- la composition urbaine privilégiant une augmentation de la densité par la réalisation d'immoviles collectifs en bordure d'îlot, complétés d'habitats individuel au cœur du quartier ;
- la mixité entre habitat individuel et collectif
- la réalisation de voirie incriminée ou desserte des nouveaux quartiers
- l'aménagement de liaisons directes structurantes entre les îlots à vocation habitat

La cohérence de ce projet nécessite toutefois le maintien foncier de différentes parcelles portant sur une superficie approximative de 2 hectares.

Ces opérations respectent les principes directeurs et les axes d'intervention de l'PEPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de la mise en œuvre des objectifs du P.L.U. et de la prise en compte des orientations de développement durable dans le futur programme de constructions.

Elles sont donc éligibles à l'intervention de l'PEPF PC. Elles entrent dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'PEPF PC le 5 novembre 2009 (au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013).

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. — L'ADHESION DE LA COMMUNE À LA CONVENTION CADRE

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 17-009-001 ci-après annexée (annexe n°1) signée le 5 novembre 2009 entre l'PEPF PC d'une part et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle d'autre part.

À ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention-cadre et consent pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 de la convention-cadre, à savoir :

- la réalisation des objectifs du P.L.U.,
- la prise en compte du développement durable.

ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHESION PROJET

La présente convention a pour objet de définir les engagements réciproques que prennent la Commune et l'PEPF PC pour la réalisation d'études, l'acquisition, la gestion et la cession des biens concernés par l'opération.

Elle précise les modalités techniques et financières d'intervention de l'PEPF PC et de la Commune, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens transférés acquis par l'PEPF PC seront revendus à la Commune ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

Convention-cadre de projet PEPF PC - Saint-Xandre n° CCA 17-11-100
03/02/2011

Au vu des enjeux particuliers du territoire communal, des axes d'intervention de la Communauté des objectifs cibles dans la convention-cadre, l'PEPF PC et la Commune s'engagent dans un partenariat pour atteindre les objectifs suivants :

- le respect des orientations d'aménagement prévues dans le Plan Local d'Urbanisme arrêté ;
- la prise en compte des principes de développement durable, notamment à travers la mise en œuvre de la charte-communautaire d'aménagement et de construction durables (annexe 4) ;
- l'utilisation rationnelle du foncier avec la construction d'au moins :
 - 15 logements à l'hectare, dans le secteur des Paturoaux ;
 - 30 logements à l'hectare dans le secteur des Ménières et de l'Eglise ;
- La qualification de l'espace urbain, autour de l'Eglise avec la construction d'habitations.

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

La Commune convient de rattacher les secteurs de l'Eglise, des Paturoaux et des Ménières (peppcf annexe n°2) comme périmètre à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) l'opération(s), l'action de l'PEPF PC s'articule sur la base des trois modalités d'intervention prévues par le PPI :

- phase de réalisation foncière ; périmètre rouge ;
- phase pré-opérationnelle ; périmètre vert ;
- phase d'anticipation foncière ; périmètre violet.

Les plans, les zones et le règlement du POS actuel et du PLU arrêté correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements des partenaires

Dès la signature et l'incorporation de la présente, la Commune et l'PEPF PC s'engagent à une information, réciproque et constante de tout élément ou tout élément verbalisé et/ou écrit de la part de l'autre. Toute des parties ou des tiers, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.

Ils s'obligent en outre à tenir confidentiels les termes des négociations engagés auprès des propriétaires.

4.2. Les engagements de la Commune

La Commune en adhérent au présent dispositif s'engage à :

- continuer ces opérations dans le respect des objectifs du P.L.U. ;
- communiquer à l'PEPF PC, les DIA sur l'ensemble des périmètres définis ci-dessus ;
- solliciter la CAU et voir de déléguer le DPU dont elle est titulaire, sur l'ensemble des parcelles du périmètre d'intervention ;
- communiquer à l'PEPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans les périmètres d'intervention et solliciter le cas échéant, la CAU pour l'adaptation des documents d'urbanisme selon la procédure requise afin de permettre la réalisation du projet dans un délai compatible avec la convention ;
- transmettre à l'PEPF PC les éléments permettant de motiver la présélection et notamment l'ensemble des documents et des études permettant de justifier de la qualité et de l'intérêt du projet fondant la décision de présélection ;
- à faire état de l'intervention de l'PEPF PC sur tout document ou support relatif aux projets objet de la présente convention. Elle s'engage à transférer toutes ces données aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'PEPF PC ;

Convention-cadre de projet PEPF PC - Saint-Xandre n° CCA 17-11-100
03/02/2011

Si la Commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redévolables au jour de la cession de la totalité du prix de rachat tel que défini à l'article 8.2.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte de Trésor Public n° 10071 86000 0000100220 77 ouvert au nom de l'EPF PC.

ARTICLE 10. — LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROMET

Le « comité de pilotage projet » (article 11.2) réalisera le bilan d'exécution annuel. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF PC (études, acquisitions et travaux) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Commune au regard des objectifs prévus dans la convention cadre. Ces conclusions seront consignées dans un procès-verbal qui précisera également la suite donnée à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Commune reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention d'adhésion-projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 15.

À titre exceptionnel, le bilan d'exécution annuel pourra justifier la nécessité d'un allongement de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF PC qui sera acté également par avenant.

Dans le cas contraire, de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, la convention d'adhésion-projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 16.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF PC au titre de son P.P.I. 2009-2013.

ARTICLE 11. — LE DISPOSITIF DE SUIVI / ÉVALUATION DES CONVENTIONS

Les parties contractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi/évaluation de la convention-cadre et des conventions opérationnelles.

11.1. Rappel des finalités de pilotage de la convention-cadre

En adhésion à la convention-cadre, la Commune est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, l'EPF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, toutes les parties associées à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle ou son représentant et l'EPF PC en assure le secrétariat.

Il se réunit au moins une fois par an à l'initiative soit de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, soit de l'EPF PC pour :

- évaluer l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles ;
- évaluer le respect par les opérations proposées par la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et les communes, des objectifs et des principes énoncés dans la convention-cadre ;
- favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- proposer les évolutions souhaitables au contenu des missions.

11.2. Les modalités de pilotage de la convention d'adhésion-projet

L'EPF PC et la Commune conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF PC, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-évaluation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

Un « comité de pilotage projet » associe la Commune et l'EPF PC est donc instauré pour assurer ce rôle. Il est présidé par le Maire ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires adhérents à la mise au œuvre du projet. Il pourra s'appuyer sur le travail d'un groupe technique associant les différents services des partenaires.

Consultez le site www.projet-epf-pc.fr - Saint-Xandre - n° CCA 17-11-002 03103011

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et élaborer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF PC.

ARTICLE 12. — LA TRANSMISSION DES DONNÉES NUMÉRIQUES

La Commune transmettra, dans la mesure de ses possibilités techniques, sur support numérique, et éventuellement en format papier, l'ensemble des données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PC.

L'EPF PC maintiendra ses permissions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

En fin de mission, l'EPF PC rendra à la commune une synthèse des documents réalisés et les supports d'analyse et de traitement (références foncières, cartographies, ...).

ARTICLE 13. — L'ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES

13.1. L'engagement financier de l'EPF PC

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC au titre de la présente convention est plafonné à ne excéder deux millions cinq cent mille euros (2 500 000 €).

Il comprendra la participation de l'EPF PC à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise d'œuvre, à la mise en état et à la gestion des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'EPF PC respectera, le cas échéant, à la commune, le montant de ses participations diverses au titre de la cession du foncier qu'il aura achetés.

13.2. L'engagement financier de la Commune

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation de projet initialement prévu, la Commune rachètera le bien aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Les emprunts contractés par l'EPF PC pour la mise en œuvre de la présente convention seront garantis par la Commune.

Dans le cas où la Commune décide, avant même le point d'étape et la réalisation de la première acquisition par l'EPF PC, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle s'engage à rembourser les dépenses acquies par l'EPF PC pour l'engagement de l'opérateur.

ARTICLE 14. — L'INTERVENTION D'UN TIERS

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF PC pourra solliciter, après avis de la commune, le concours de toute personne dont l'intervention se révèle nécessaire : bureaux d'études, géomètres, notaires, huissiers, avocats, experts, SAFER, ... etc. Ils seront retenus dans le cadre de conventions et et applicables du règlement des marchés de l'EPF PC approuvé par délibération n° CA-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPF PC respectera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura achetés.

ARTICLE 15. — LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROMET

La durée initiale de la convention est fixée à 4 ans à compter de la date de signature.

À l'issue de cette échéance, elle pourra être recontractée par avenants successifs, dans la limite d'une durée totale maximum de 10 ans. À défaut, il sera mis fin de plein droit à la présente convention.

En dehors de tout avenant, la période de portage des immeubles acquis par l'EPF PC s'achève au terme de la présente convention, quelle que soit la date de leur acquisition. L'ensemble des revenus devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31/12/2014.

Consultez le site www.projet-epf-pc.fr - Saint-Xandre - n° CCA 17-11-002 03103011

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EFF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revendu des biens identifiés pour l'EFF PC ;
- paiement du prix par la Commune ou par l'opérateur de son choix, après mise en concurrence
- aménagement significatif (aménagement, départ des autorisations d'urbanisme...), du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens conformément aux engagements pris dans la présente, qu'ant à la réalisation de l'opération prévue et en l'absence de changements.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

ARTICLE 16. - LA RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention.

Dans l'hypothèse d'une demande de résiliation, il est précisé immédiatement à un constat contradictoire des constatations effectuées par l'EFF PC. Ce constat fait l'objet de l'établissement d'un procès-verbal, indiquant notamment le détail dans lequel l'EFF PC doit remettre à la Commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

En l'absence d'acquisition par l'EFF PC, la Commune est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EFF PC pour l'engagement de l'opération.

En cas d'acquisition par l'EFF PC, la Commune est tenue de racheter les biens mis en réserve par l'EFF PC aux conditions prévues à l'article 8.3 de la présente convention et ce, dans les six mois suivant la décision de résiliation acceptée par les deux parties.

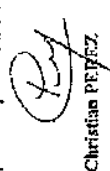
ARTICLE 17. - CONTENUS

À l'occasion de toute consultation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

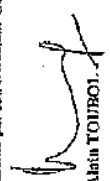
Si en tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à Saint-Xandre, le 27 Janvier 2011. En 4 exemplaires originaux

La Commune
représentée par son Maire,


Christian PEPPEZ

L'établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,


Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Comptable Général Économique et Financier, Jacques CLAUDE
n° 2011 / 03 du 27 janvier 2011

Annexe n°1 : Convention-cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°3 : Condition de gestion des biens mis en réserve

Annexe n°4 : Charte communautaire d'aménagement et Construction Durables

Convention de partenariat EFF PC - Saint-Xandre n° CCA 17 - 11 - 002
Janvier 2011

CP
AT-1



AVENANT N°1 À LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET N° CCA 17 - 11 - 002 « REQUALIFICATION DU BOURG » RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001

ENTRE
LA COMMUNE
DE SAINT-XANDRE
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

Entre
la Commune de SAINT-XANDRE, dont le siège est situé Rue de l'Océan - 17138 SAINT-XANDRE
représentée par son maire, Monsieur Christian PEREZ, dûment habilité par une délibération du
Conseil Municipal en date du 24 novembre 2011,
Ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

et
L'établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère
industriel et commercial, dont le siège est - 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, 86000 POITIERS -
représenté par Monsieur Alain TOUBOL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 22
septembre 2008 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B - 2011 - 09 en date du 6
décembre 2011,
Ci-après dénommé « EFF PC » ;

d'autre part,

Avenant n°1 à la Convention d'adhésion-projet EFF PC - Saint-Xandre n° CCA 17 - 11 - 002
Janvier 2011

CP
AT

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centrebourg inséré dans le PLU approuvé le 26 mai dernier une Convention d'adhésion - projet « centrebourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1). A ce jour, l'opération « les Panneaux » citée dans la Convention initiale sera directement mise en œuvre par un opérateur privé et une nouvelle opération « mairie et services techniques » a été identifiée. Des travaux de remise en état et de démolition sont également à prévoir.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la Convention, rendant nécessaire la modification des articles 3 et 4 et l'insertion d'un article 7bis.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIV :

ARTICLE 3. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

L'article 3 est modifié comme suit :

La Commune convient de remettre les secteurs de « l'église », de « la mairie et des services techniques » et des « Mandras » (repris en annexe n°2) comme périmètres à enjeux.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de(s) opération(s), l'action de l'EPFF PC s'articule sur la base des trois modalités d'intervention prévues par le PLU :

- ♦ phase de réalisation foncière : périmètre rouge ;
- ♦ phase pré-opérationnelle : périmètre vert ;
- ♦ phase d'anticipation foncière : périmètre violet.

Les plans, le zonage et le règlement du PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS

4.1. Les engagements de la Commune

Les engagements suivants sont ajoutés :

La Commune s'engage au présent dispositif s'engage à :

- ♦ conduire l'opération dans le respect des objectifs du PLU et des orientations d'aménagement du PLU ;
- ♦ conduire les opérations selon le principe d'une démarche et une conception d'aménagement et de constructions durables s'articulant autour de 3 axes fondamentaux ;
 - la qualité urbaine : vers un concept urbain et paysager
 - la réforme des pratiques de déplacements
 - l'accessibilité des services et la vitalité urbaine
- ♦ conduire les opérations selon le calendrier prévisionnel suivant :
 1. Secteur « Eglise »
 - 2014 : études de conception urbaine ;
 - 2015 : choix du type d'aménagement (règle ; ZAC ; Partenariat Public/Privé ; opérateurs extérieurs) ;
 - 2016 : début des travaux

Avenant n°5 à la Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Saint-André n° CCA 17-11-002
Janvier 2012

- 2. Secteur « Mairie / Services techniques »
 - 2018 : études de conception urbaine ;
 - 2019 : choix du type d'aménagement (règle ; ZAC ; Partenariat Public/Privé ; opérateurs extérieurs) ;
 - 2020 : début des travaux

- 3. Secteur « Mandras »
 - le secteur est en phase d'anticipation foncière, le calendrier sera à déterminer ultérieurement.

4.3. L'engagement de l'EPFF PC

La disposition suivante est ajoutée :

- L'EPFF PC assurera en collaboration avec la Commune :
- ♦ les travaux de démolition et de dépollution, s'il y a lieu, selon les dispositions prévues à l'article 1 bis ;

ARTICLE 7bis. — REMISE EN ÉTAT DES BIENS PAR L'EPFF PC

Lorsque la situation le nécessite, l'EPFF PC peut assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux d'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohésion foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, elle-ci s'engageant alors à mettre les fonds alloués à disposition de l'EPFF PC.

Cette remise en état qui pourra faire l'objet de plusieurs interventions techniques tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles, s'effectuera dans la limite des travaux réalisables par l'EPFF PC dont la liste figure en annexe n°3 de la présente convention.

7bis.1 Déroulement de l'intervention technique

L'EPFF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPFF PC fait procéder aux études préalables et de maîtrise d'œuvre et fait réaliser un avant-projet qu'il présente pour approbation à la Commune. Cet avant-projet définit la nature des travaux à réaliser et tient compte des contraintes du projet de la Commune. A défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'urgence.

La Commune est invitée à la commission d'achats inverse de l'EPFF PC. La Commune est invitée aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.

La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPFF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

7bis.2 Dispositions financières

Lors de l'évaluation de l'avant-projet, de remise en état du site, l'EPFF PC élabore une première estimation financière du coût total TTC de l'opération. Cette estimation est précisée à l'issue des procédures d'appel d'offres. Elle sert de base à l'évaluation de prise de financement prévisionnel de l'intervention technique qui sera intégré dans le calcul du prix de cession.

Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la Commune pour information et confirmation à l'EPFF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le solde de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPFF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPFF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de revient par l'EPFF PC.

Avenant n°5 à la Convention d'adhésion-projet EPFF PC - Saint-André n° CCA 17-11-002
Janvier 2012

Paire à l'original. N° de la convention d'adhésion-projet EPP : CCA 17-11-002

La Commune
représentée par son Maire,



Christian Pérez
Christian PÉREZ

L'établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

Alain Toubol
Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Comité Général Economique et Financier Jacques CLAUDÉ
N° 2011 / 30 en date du 6 décembre 2011

Annexe n°1 : Convention d'adhésion - projet CCA - 17 - 11 - 002

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

Annexe n°3 : Liste des travaux que l'EPP FC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser

Avenant n°1 à la Convention d'adhésion-projet EPP FC - Saint-Xandre n° CCA 17 - 11 - 002
Janvier 2012

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 - 2018



Agglomération Communautaire de Poitou-Charentes

**AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET N°
CCA 17 - 11 - 002
« REQUALIFICATION DU BOURG »
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE

ET

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

ENTRE

la Commune de SAINT-XANDRE, dont le siège est situé Rue de l'Océan - 17138 SAINT-XANDRE
représentée par son maire, Monsieur Christian PÉREZ, dûment habilité par une délibération du Conseil
Municipal en date du 21.12.2011.

D'une part

ET

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel
et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, - CS 70432 - 86011 POTTERS Océan -
représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04
novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération de Conseil d'Administration n° CA-2014-12 du 9
décembre 2014,

Ci-après dénommé « EPP » ;

D'autre part

Avenant n°2 à la convention d'adhésion-projet EPP - Saint-Xandre n° CCA 17 - 11 - 002
Décembre 2014

CP 06

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg, inscrit dans le PLU approuvé le 26 mai 2011, une convention d'adhésion - projet « centre bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1).

La commune de Saint-Xandre, souhaitant engager un programme d'habitat et contact avec la place de l'église, composé de 40 % de logements sociaux et de quelques commerces de proximité.

Les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPF portent à ce jour sur un montant de 653 000 € environ et doivent pouvoir permettre la réalisation d'une première tranche de l'opération. Ce PLAN 1ère tranche.

En revanche, la seconde tranche de l'opération nécessite des négociations complémentaires, et le cas échéant, une procédure de déclaration d'utilité publique.

La commune a d'ores et déjà défini une programmation qui a vocation à servir de base de travail à une étude de valorisation foncière, à engager par l'EPF dès le début de l'année 2015. Une fois le projet défini par la commune, l'EPF passera dans l'organisation d'une consultation d'opérateurs afin de permettre la mise en œuvre de l'opération. Un nouvel avenant pourra alors être préparé suite au choix de l'opérateur pour permettre la cession dans de bonnes conditions.

Par ailleurs, le secteur « des Mandries / rue de Lapord » obéit dans la convention initiale en anticipation foncière pour être l'objet d'une intervention prochaine de l'EPF, en cas de projet de cession par la commune. Outre l'acquisition foncière, l'EPF pourra accompagner la commune si elle le souhaite, en menant les études nécessaires à la définition d'un projet sur ce site. De plus, il convient de modifier le plan de ce périmètre en « réalisation foncière ».

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, tenant nécessaire la modification des articles 5, 9 et 15 et l'insertion d'un article 2bis.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. - LES PRINCIPES DIRECTEURS DE L'ACTION DE L'EPF

Article à insérer après l'article 2 de la convention initiale avec le numéro 2bis

Les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égaleté des territoires :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues, les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le développement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivants des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement de maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accentuer la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;

- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les grandes extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de rénovation foncière ;
- favoriser les restructurations de centre de bourgs ou centre ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, postes ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF intervient en appui des collectivités qui le sollicitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débuter par la mise à disposition de la collectivité de son territoire foncière pour l'aidé, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;

- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets de collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre de son programme Pluriannuel d'intervention 2014-2018 (PFI). Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs énoncés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de relogement du foncier, de réaménagement de bâti ancien dans une perspective de requalification urbaine ou de densification sont prioritairement accompagnés.

Dans le cadre du partenariat, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels et accompagner la collectivité dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse de développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité.

À travers son expertise, l'EPF effectuera une série afin d'examiner la faisabilité du programme et conseiller la collectivité dans l'objectif d'optimiser la rentabilité foncière des acquisitions et de financer le risque de déficit pour la collectivité. À ce titre, l'EPF disposera de l'ensemble des éléments du projet,

Avenant n°2 à la convention de réhabilitation de l'EPF - Saint-Xandre n° CCA 17 - 11 - 002
Décembre 2014

notamment financiers en pours, le cas échéant, formuler un avis quant aux risques pris par la collectivité dans la perspective de la cession.

L'EPF sera également associé aux études pré-opérationnelles conduites par la collectivité permettant de préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs. L'implication directe de l'EPF dans cette démarche contribue ainsi au suivi du cycle de projet, dans ses phases d'études de programmation, d'appel à projet et de choix de l'opérateur.

ARTICLE 2. — DUREE DE LA CONVENTION

Les trois premiers alinéas de l'article 15 sont remplacés par le paragraphe suivant :

La convention, initialement émise au 3 février 2015, est prolongée jusqu'au 31 décembre 2015.

Les calendriers seront les suivants :

pour l'opération du Centre Bourg :

- o 1^{er} semestre 2015 : engagement d'une étude pré-opérationnelle définissant plan de composition permettant la meilleure valorisation foncière au service du projet de la commune, bilan prévisionnel, mode de partage, phases
- o 2^e semestre 2015 : consultation pour le choix d'un opérateur
- o Avant le 31 décembre 2015 : choix de l'opérateur

Pour le secteur « Mandrides », rue de Lajord :

- o 2015 : acquisition des terrains et démarrage des études de conception

Ce choix pourra potentiellement permettre de définir un dernier avenant pour permettre la cession à cet opérateur dans les meilleures conditions contribuant à l'équilibre de l'opération.

ARTICLE 3. — MODIFICATION DE L'ARTICLE SUR LES ETUDES

L'article 5 « Les études préalables » est renommé « Les études » et est ainsi rédigé.

L'EPF met à disposition son assistance technique et son expertise pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement.

Ainsi, sur un périmètre élargi prenant notamment en compte les parcelles englobées dans le site, l'EPF pourra assurer sous sa maîtrise d'ouvrage des études de préféabilité généralement proposées aux collectivités.

Ces études permettant de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site, elles permettront également d'examiner les conditions techniques, juridiques et économiques de faisabilité du projet à l'échelle d'une entité foncière en prenant notamment en compte les éventuels coûts de dépollution du site selon les différentes hypothèses proposées.

Ces études préalables doivent notamment permettre de :

- préparer les conditions de cession des biens acquis dans le respect des objectifs ;
- optimiser la rentabilité foncière ;

- limiter le risque financier de l'opération ;
- définir le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (études de réhabilitation, plan de composition, programme) ;
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et analyser le mode de financement le plus adapté ;
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente ;
- élaborer un phasage dans le suite des étapes de conception et de réalisation.

Elles pourront également poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

À travers son expertise, l'EPF sera donc en mesure de conseiller la Commune et d'émettre un avis sur la rentabilité foncière du projet envisagé afin de limiter ainsi les risques de déficit pour la collectivité.

Il est précisé que, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, les études opérationnelles qui pourraient être menées, notamment pour déterminer un chiffrage définitif de l'opération, n'ont pas vocation à être menées par l'EPF.

ARTICLE 4. — LA DÉMARCHÉ DE REVENTE DES BIENS ACQUIS

L'article 9 « La démarche de revente » est ainsi rédigé.

9.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachète ou fait racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite par la Collectivité pour la désignation du ou des concessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tout cas de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se substituera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et/ou devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- des dispositions de la convention initiale, pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

date de cession. Le cas échéant, une facture d'imputation des comptes conformément cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de vente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

9.3 Modalités de calcul du prix d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses d'action foncière est déterminé suivant les secteurs d'intervention :

- > pour les opérations à vocation d'urbanisation :
 - 1 % des dépenses d'action foncière en zone U ;
 - 2 % des dépenses d'action foncière en zone AU (ou NA) ;
 - 3 % des dépenses d'action foncière dans les autres cas.
- > pour les opérations à vocation de protection de l'environnement ou de reconversion de friches et zones agricoles, naturelles ou espaces verts : érosion, inondation, pollution à 0,5 % des dépenses d'action foncière.

Il est précisé que ce taux est ramené à zéro pour les trois premières années de portage pour les projets d'intervention des centres bourgs, des zones de désertification urbaine significative (zones extension et artificialisation de terres agricoles), ainsi que le traitement de friches bordant des polluées lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui définit les principaux directeurs de l'EPF.

La Collectivité et les opérateurs respectent, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPF, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect des modalités et du calendrier de mise en œuvre précitées dans le présent article.

- Ordonnance du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
- Début des travaux

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'Etat opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage et/ou du dispositif de minoration foncière imputée hors du calcul du prix de vente du bien.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens reversés une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement radevable envers l'EPF, en cas de radebackement des fonds d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière prévue, d'une pénalité fixe forfaitairement à 10% du prix de cession pour cette opération.

ARTICLE 5. — LES PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

L'article 3 est modifié comme suit.

La Commune convient de renier les sections de « l'Église », de « la mairie et des services techniques » et « des Mandais / rue de Lagard » (représ en annexe n°23) comme périmètres à objet.

Compte tenu de l'état d'avancement des réflexions concernant le projet de (6) d'opération(s), l'action de l'EPF PC. Surtout sur la base des modalités d'intervention prévues par le PPI :

- ✓ phase de réalisation foncière : première rouge ;

9.2 - Détermination du prix de cession
L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc visa à ne pas grever les prix foncières des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

- De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de vente d'indivisibles :
 - la valeur initiale d'acquisition du bien ;
 - les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36 et CA-2014-37 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentées ci-après.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, auquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
 - dans certains cas particuliers, les frais financiers⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques affectés au projet ;
 - les frais de procédures et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
 - le montant des études réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet, selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
 - les frais de fiscalité liés à la vente éventuellement supportés par l'EPF ;
 - le montant des travaux éventuels de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
 - la contribution aux frais de structures correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
 - le solde du compte de gestion⁽²⁾ de l'EPF, de bien objet de la vente
- Dépenses :
- imposts et taxes
 - assurances,
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont déduits que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la Collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien occupé.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement de prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la

✓ please pré-opérationnelle : périmètre vert ;

Les plans, le zoning et le règlement du PLU correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

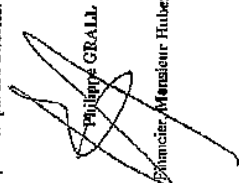
Par à Hubert BLAISON, le 29 JAN. 2015 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Xandre
représentée par son Maire




Christian PAREZ

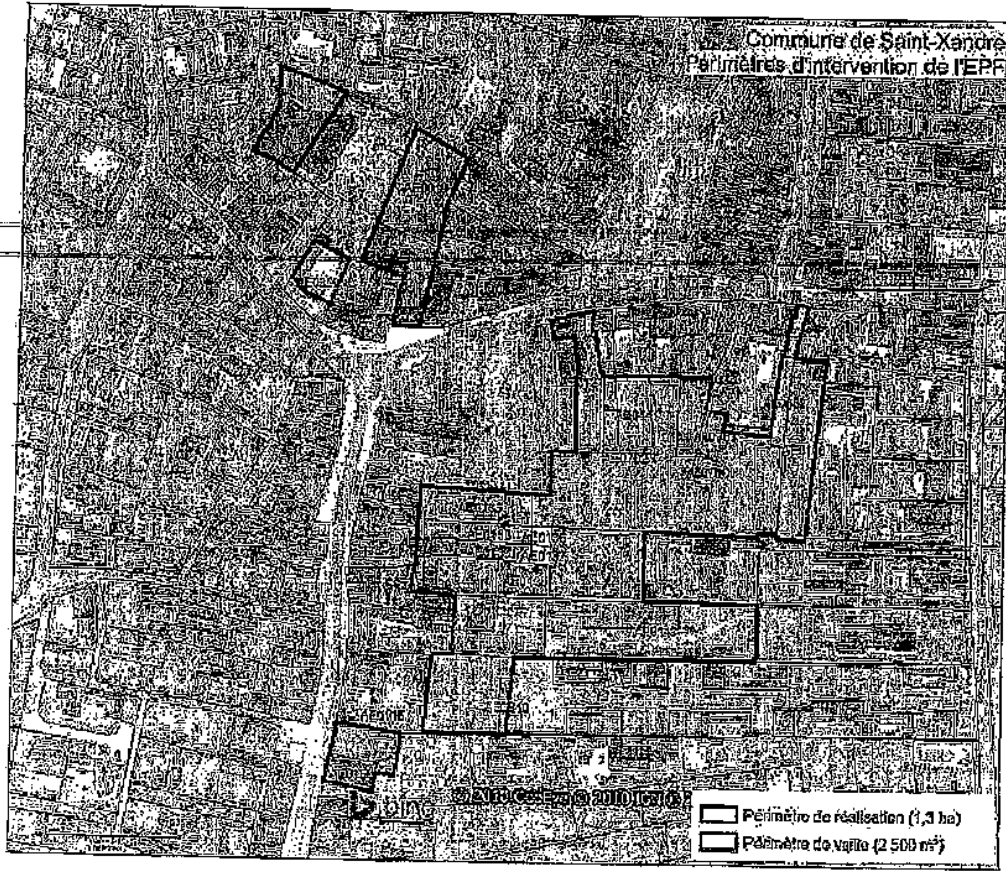
L'Etablissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,


Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 1614/13 du 29 JAN. 2015

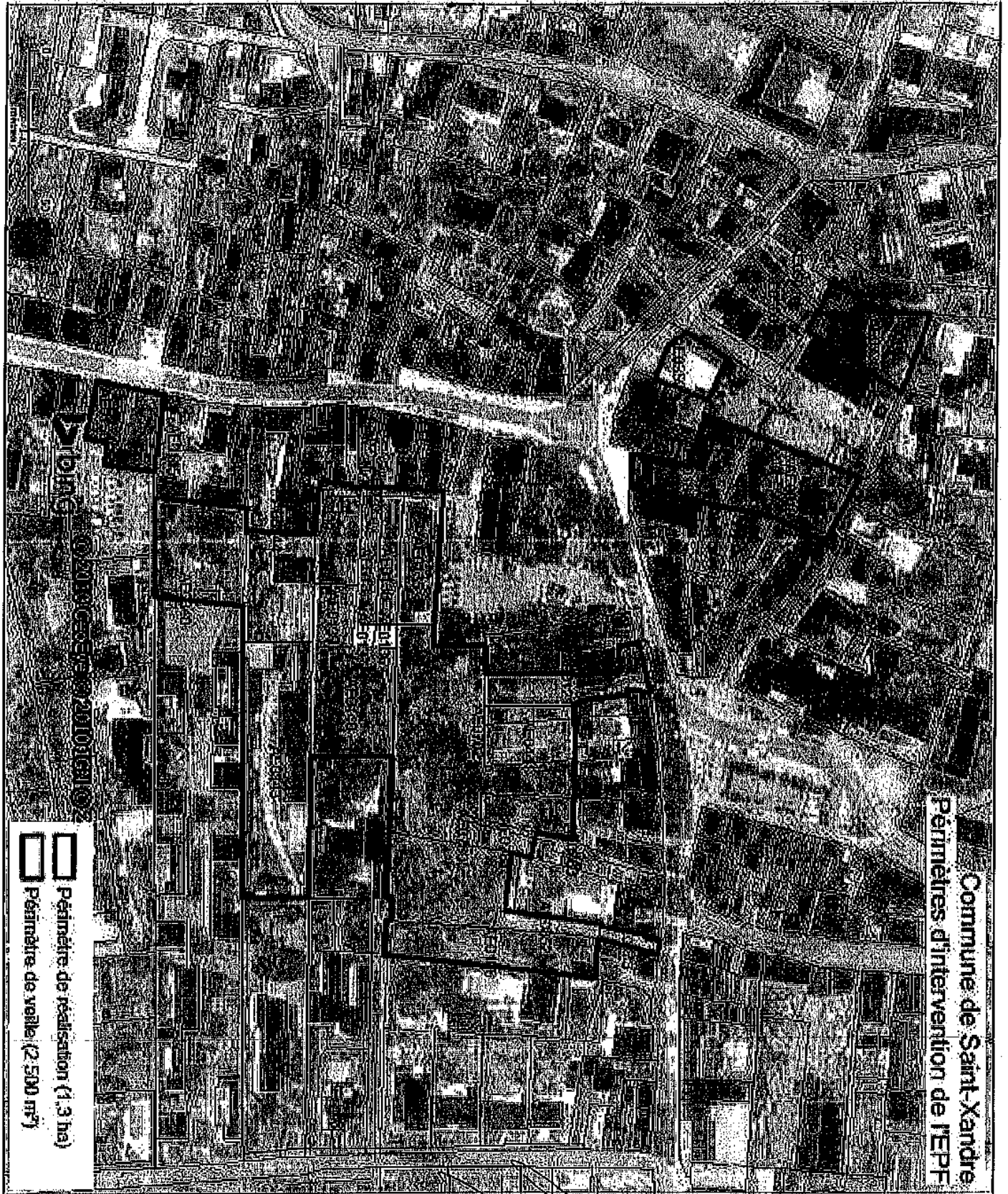
Annexe n°1 : Convention projet : CCA 17 - 11 - 002

Annexe n°2 : périmètre de convention




Philippe GRALL
Directeur Général

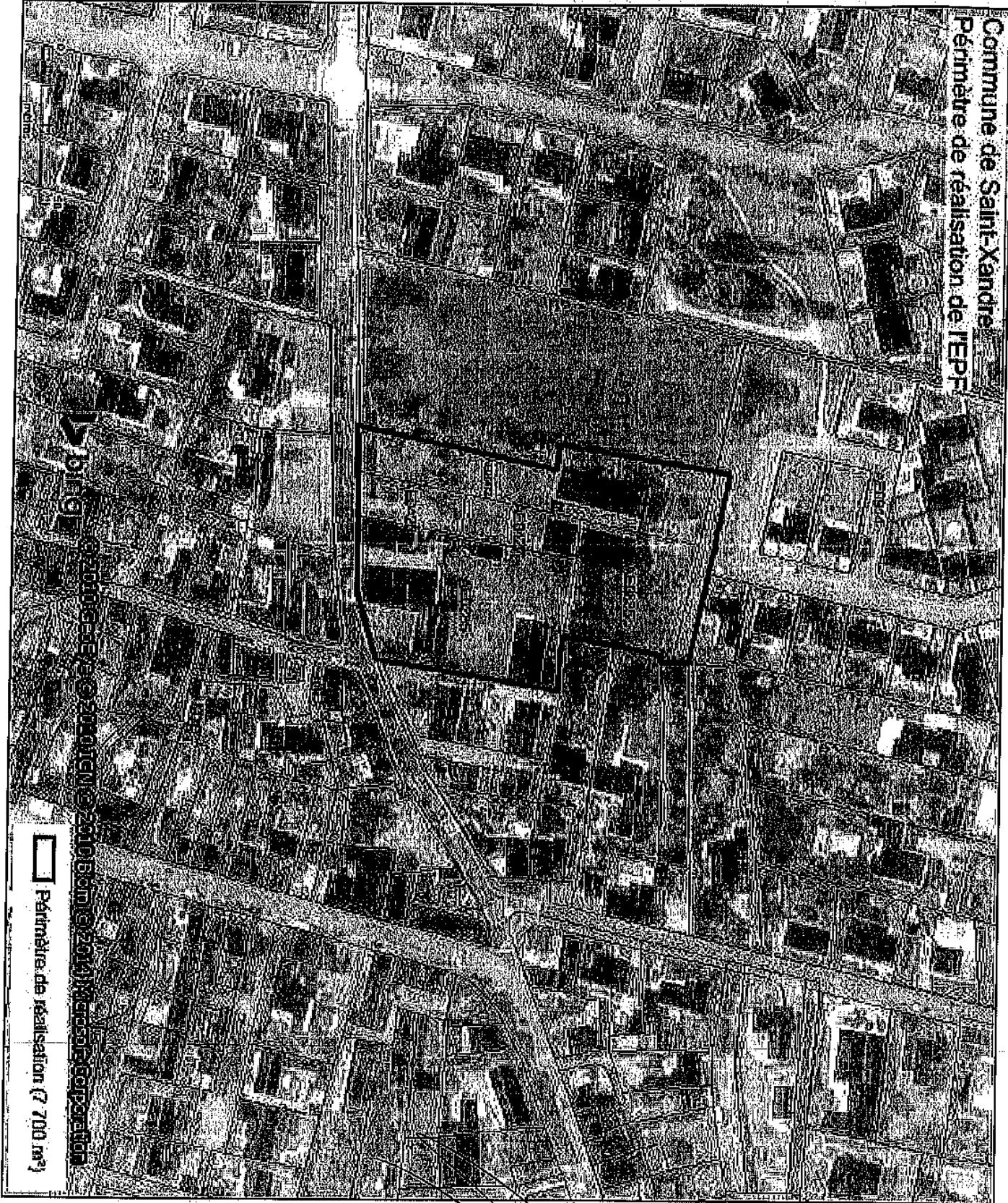
Avenant n°5 à la convention d'aménagement d'EPF - Saint-Xandre - n°CCA 17 - 11 - 002
Mars 2014



Philippe GRALL
 Directeur général

CP
 PG

Commune de Saint-Xandre
Périmètre de réalisation de l'EPF

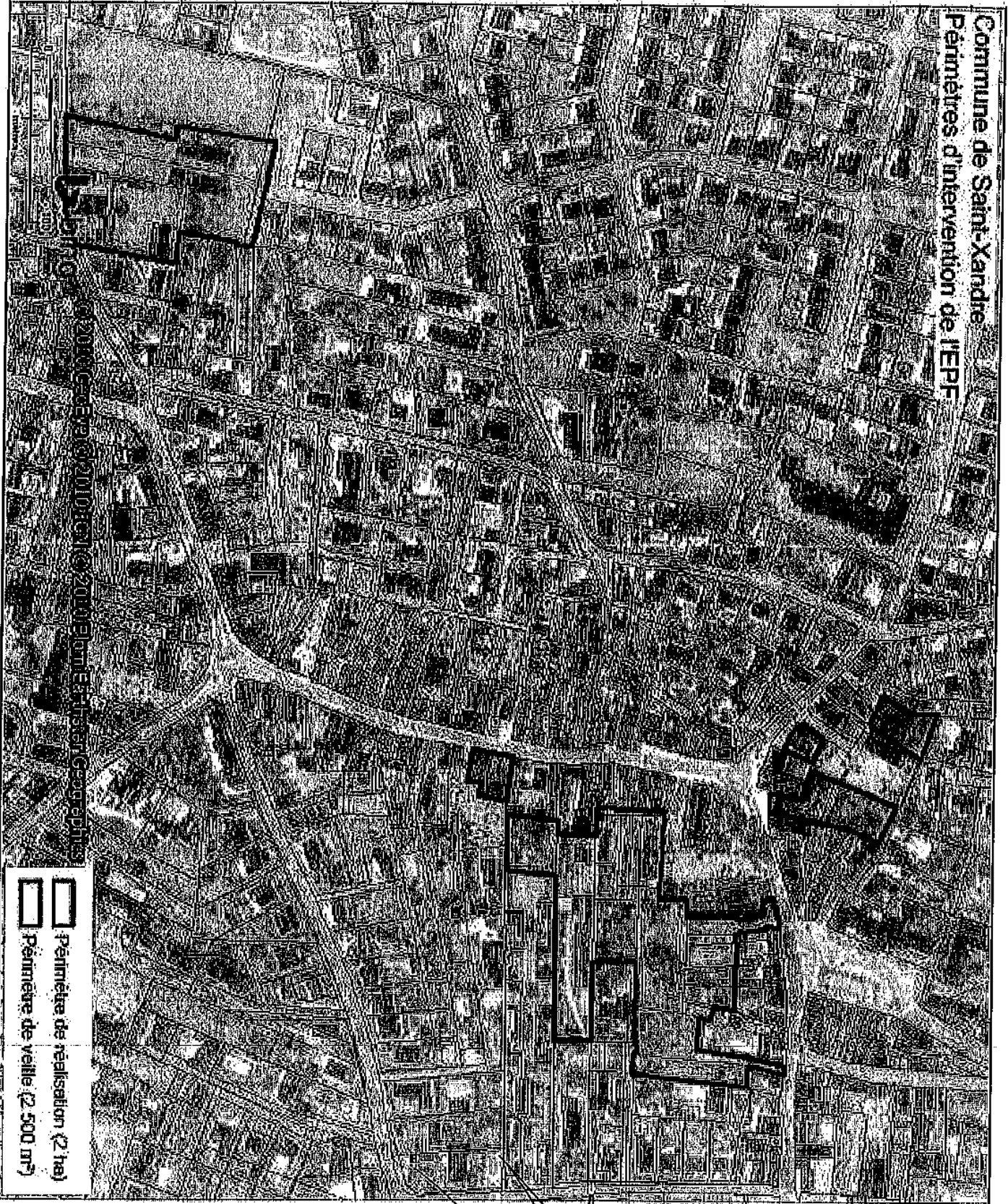


Périmètre de réalisation (7 700 m²)

~~Philippe GRATA~~
Directeur général

CP
PB

Commune de Saint-Xandre
Périmètres d'intervention de l'EPF



☐ Périmètre de réalisation (2 ha)
☐ Périmètre de veille (2 500 m²)

Philippe GRALL
Directeur général

cp



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION D'ADHESION-PROJET
N°CCA 17 - 11 - 002
« REQUALIFICATION DU BOURG »
RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17 - 09 - 001**

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES**

ENTRE

la Commune de SAINT-XANDRE, dont le siège est situé Rue de l'Océan – 17138 SAINT-XANDRE représentée par son maire, Monsieur Christian PEREZ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2015,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc, – CS 70432 – 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2015-47 du 16 juin 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

PRÉAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg inscrit dans le PLU approuvé le 26 mai 2012, une convention d'adhésion – projet « centre bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1).

~~La commune de Saint-Xandre, souhaite engager un programme d'habitat en contact avec la place de l'église, composé de 40 % de logements sociaux et de quelques commerces de proximité.~~

Les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EPF portent à ce jour sur un montant de 655 000 € environ et doivent pouvoir permettre la réalisation d'une première tranche de l'opération.

En revanche, la seconde tranche de l'opération nécessite des négociations complémentaires, et le cas échéant, une procédure de déclaration d'utilité publique.

La commune a d'ores et déjà défini une programmation qui a vocation à servir de base de travail à une étude de valorisation foncière, à engager par l'EPF dès le début de l'année 2015. Une fois le projet défini par la commune, l'EPF l'assistera dans l'organisation d'une consultation d'opérateurs afin de permettre la mise en œuvre de l'opération. Un nouvel avenant pourra alors être préparé suite au choix de l'opérateur pour permettre la cession dans de bonnes conditions.

La première tranche de l'opération aura un impact important sur le fonctionnement actuel de la place de l'église, dont la requalification est pour cela envisagée par la municipalité. La réorganisation de cet espace pourrait entraîner la délocalisation de quelques places de stationnements sur autre site. Pour ce faire, un repérage a permis de cibler un site dont la mutation pourrait permettre l'acquisition par l'EPF et l'aménagement d'une nouvelle poche de stationnements par la commune.

Une maison d'habitation située face à la mairie est également proposée à la vente et pourrait permettre soit de réunir plusieurs services de la mairie, soit de créer un pôle médicale en rez de chaussée, (dentiste, podologue,...) et deux logements sociaux à l'étage.

Par ailleurs, un périmètre d'étude est intégré à la convention afin de poursuivre avec la commune la démarche engagée en terme de connaissance du tissu existante et d'analyse de son potentiel mutable.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification de l'article 3.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 3. — MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'article 3 de la convention initiale.

3.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPF s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble de la zone agglomérée de la commune de Saint-Xandre (carte en annexe).

Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études, préalable à une intervention foncière de l'EPF.

Les études correspondant aux spécifications des articles 5 à 7 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées

Avenant n°3 à la convention d'adhésion-projet EPF – Saint-Xandre n° CCA 17-11-002
Juin 2015

2

pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPL. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

~~Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.~~

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

3.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond à différents secteurs identifiés à l'échelle de la zone agglomérée à savoir :

Projet 1 : Opération de densification

- Site : Secteur de la mairie ; périmètre de veille ;

Sont ajoutées au secteur de la Mairie, les parcelles suivantes : AB n°984, 985, 986, 987, et 988.

La collectivité envisage la réalisation d'une opération de logements en densification de l'urbanisation ainsi que de stationnements sur cette vaste emprise foncière en cœur de bourg.

Projet : La commune de Saint-Xandre est déjà propriétaire de certaines emprises sur cet îlot sur lequel elle souhaiterait la réalisation d'une opération d'habitat en renouvellement urbain.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur les périmètres définis par la carte ci-joint.

3.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en teinte rouge sur une carte en annexe.

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Projet 1 : Opération de réinvestissement de jardins en cœur de bourg

- Site : Secteur de l'Église

- Projet : opération de logements et de commerces de proximité, comprenant 40% de LLS.

Projet 3 : Opération de densification urbaine

- Site : Secteur des Mandries

- Projet : opération de logements mixtes, comprenant 40% de LLS.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention. En cas

PK


de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourrait être engagée le cas échéant.


Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Les plans, sont annexés à la présente convention (annexe n°2).

Fait à Saint-Xandre, le 07 juillet 2015 en 3 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Xandre
présentée par son Maire




Christian PEREZ

L'Établissement Public Foncier
représenté par son Directeur Général,

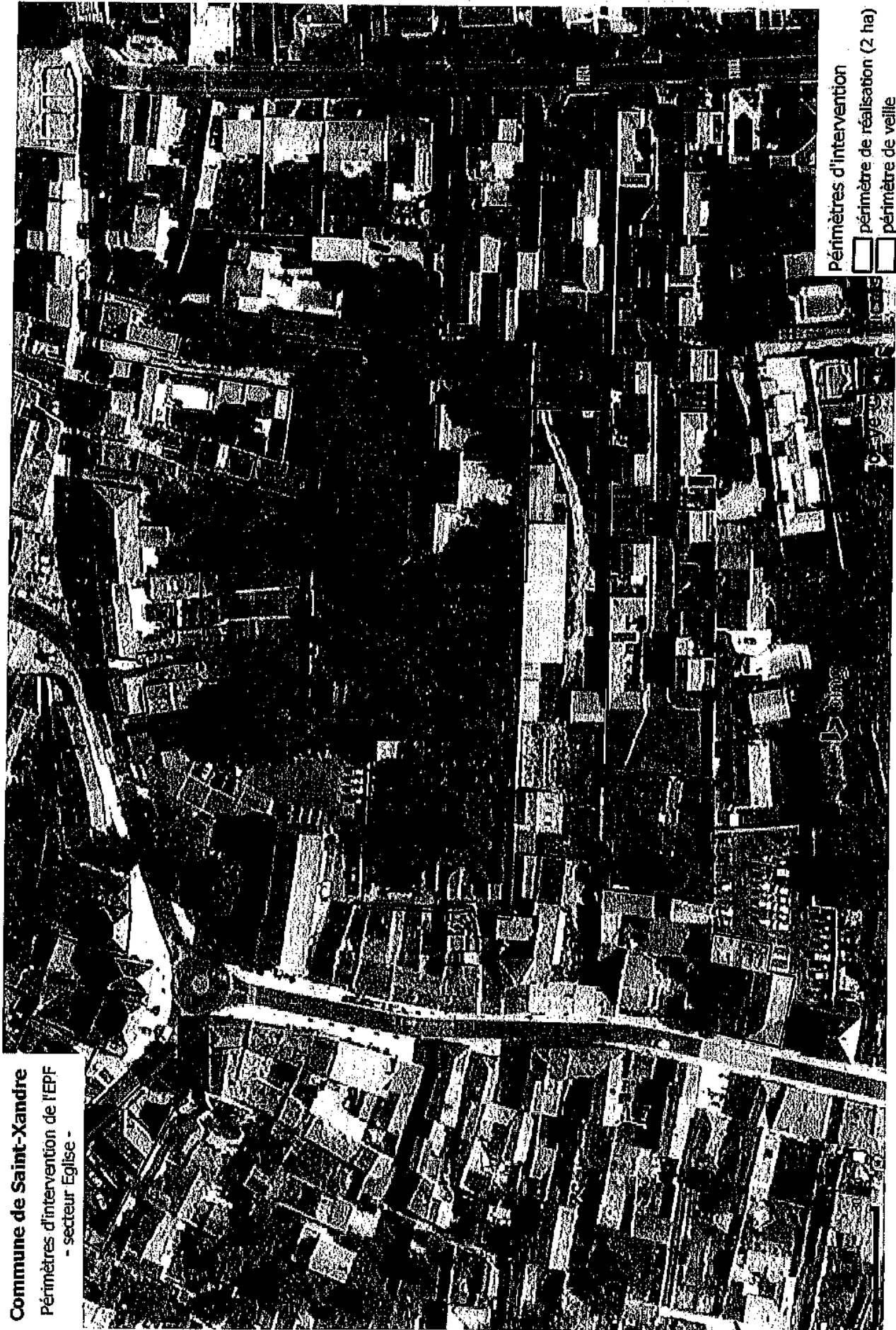
~~Philippe GRALL.
Directeur général~~

~~Philippe GRALL~~

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLAISON
n° 2015/76 du 16 juin 2015.

Annexe n°1 : Convention projet : CCA 17 – 11 – 002, avenant 1 et 2.

Annexe n°2 : plan des périmètres de la convention



Commune de Saint-Xandre
Périmètres d'intervention de l'EPF
- secteur Eglise -

Périmètres d'intervention
□ périmètre de réalisation (2 ha)
□ périmètre de veille

Philippe GRALL
Directeur général



Commune de Saint-Xandre
Périmètres d'intervention de l'EPF
- secteur Mairie -

~~Philippe GRALL~~
Directeur général

Commune de Saint-Xandre
Périmètres d'intervention de l'EPF



Philippe GRALL
Directeur général



Commune de Saint-Xandre
Périmètres d'intervention de l'EPF
- secteur Sud -

Philippe GRALL
Directeur général

C.D.A. LA ROCHELLE
21 DEC. 2015

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle



SAINT-XANDRE
C.D.A. LA ROCHELLE

AVENANT N°4 A LA CONVENTION
D'ADHESION-PROJET N°CCA 17-11-002
« REQUALIFICATION DU BOURG »
RELATIVE A LA CONVENTION CADRE N° CC 17-15-004

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-XANDRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE POITOU-CHARENTES

ENTRE

La Commune de SAINT-XANDRE, dont le siège est situé Rue de l'Océan - 17138 SAINT-XANDRE représentée par son maire, Monsieur Christian PEREZ, élu par une délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2015.

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est à rue St Michel - 17000 LA ROCHELLE - représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, élu par délibération du Conseil Communautaire du 26 novembre 2015.

Ci-après dénommée « CAA » ;

D'une part

ET

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de droit à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté municipal du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2015-58 du 24 novembre 2015.

Ci-après dénommée « EFP » ;

D'autre part

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet EFP - Saint-Xandre - n° CCA 17-11-002
24 novembre 2015

AS
14
22

PREAMBULE

Dans le cadre du projet de requalification du centre-bourg inscrit dans le PLU et approuvé le 26 mai 2011, une convention d'adhésion - projet « centre bourg » a été signée le 3 février 2011 (annexe n°1).

La commune de Saint-Xandre, souhaitant engager un programme d'habitat en contact avec la place de l'église, composé de 40 % de logements sociaux et de quelques commerces de proximité.

L'avenant n°1 du 17 janvier 2012 a intégré les articles suivants : le périmètre de convention, les engagements des contractants, et les conditions de remise en état des biens par l'EFP.

L'avenant n°2 du 29 janvier 2015 a intégré les articles suivants : les principes directeurs de l'action de l'EFP sous l'approbation d'un nouveau programme pluriannuel d'intervention, la durée de la convention, les études, la délimitation des biens acquis, le périmètre de convention.

L'avenant n°3 du 17 juillet 2015 a intégré l'article suivant : le périmètre de convention.

A ce jour, sur une enveloppe financière de la convention de 3 500 000 €, les dépenses d'acquisitions foncières engagées par l'EFP forment sur un montant de 820 000 € environ et doivent permettre la réalisation d'une première tranche d'opération.

A cette fin, une consultation d'opérateurs est en cours de préparation pour la réalisation d'un programme initial de commerces et d'habitat.

La seconde tranche de l'opération fait actuellement l'objet de négociations et d'acquisitions par l'EFP, notamment par voie de prescription en révolue de prix.

En cas de blocage sur certaines parcelles nécessaires au projet, une procédure de déclaration d'utilité publique pourra être engagée si nécessaire.

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme en PLU Intercommunal, la commune et la CAA ont identifié des biens fonciers qui permettraient de réaliser plusieurs projets de développement pour la Commune à terme. Dans cette perspective, les nouveaux sites identifiés complètent le périmètre de convention existant.

La convention arriverait à échéance, il conviendrait de la prolonger pour une durée de 3 ans.

La commune et l'agglomération de La Rochelle intégrée par le présent, la convention opérationnelle.

Il convient donc de faire évoluer le contenu de la convention, rendant nécessaire la modification des articles 1, 3 et 15.

CERCI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La présente convention s'inscrit dans la décision de la convention cadre n°17-15-004 signée le 7 juillet 2015, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 juin 2015 et du conseil d'administration du 16 juin 2015.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EFP et de la CAA, il est proposé et déjà envisagé que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un

2
ca dt

Avenant n°4 à la convention d'adhésion-projet EFP - Saint-Xandre - n° CCA 17-11-002
24 novembre 2015

Projet n°1 : Opération d'habitat en densification (site SX004)

Projet n°6 : Opération de reconversion locative sur un bâtiment scolaire (site de l'Internat, SX006)

Projet n°7 : Opération d'habitat en densification (site SX007)

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité préalable d'une opération étant avérée, il peut dans une deuxième de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur présentation ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix payé pour la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la présomption pourra être réduite et révisée à la baisse.

Une adoption du périmètre de réalisation sera effectuée, indépendamment, pour prendre en compte les acquisitions amiables et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur l'ensemble du périmètre de veille défini par la carte ci-joint.

3.2. Le périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée.

Ce périmètre correspond aux propriétés indiquées en lettre rouge sur une carte en annexe.

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation que si la collectivité a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

Les sites identifiés sont les suivants :

Projet du secteur de Vigèze : opération de densification urbaine (site SX001)

Une consultation est en préparation afin de recueillir un projet dont le cahier sera le suivant :

2016 : Dépôt, instruction du permis de construire, purge du recours des tiers et pré-commercialisation

2017 : Travaux

1^{er} semestre 2018 : livraison des logements et installation des commerces

Projet connexe à l'Agora : Opération de densification (site SX005)

Réalisation d'une opération de logements comprenant 40 % de logements sociaux, d'un équipement public et d'une offre de stationnements.

2016 : négociation Rapclère

2016/2017 : études

2018/2019 : travaux

Projet du secteur des Manufactures de Lappard : opération de densification urbaine (site SX009)

Réalisation d'une opération de logements comprenant 40 % de logements sociaux.

Projet de requalification de bâtiments hospitaliers (bâtiments SRALES, site SX006)

Réalisation d'une opération de logements comprenant 40 % de logements sociaux.

Calendrier :

2016 : étude de faisabilité et négociation du site, et consultation d'opérateurs

2017-2018 : études opérationnelles et démarrage des travaux.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il procédera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente proposée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention. En cas de difficultés dans la négociation amiable, une procédure de déclaration d'utilité publique pourra être engagée le cas échéant.

Avenant n°5 à la convention d'habitat-locatif EPF - Saint-Xandre - CCA - 17 - 11 - 002
24 novembre 2015

9 JK 80

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Les plans, soul annexés à la présente convention (annexe n°2).

ARTICLE 4. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION PROJET

Cet article vient modifier l'article 75 de la convention initiale.

La durée de la convention est prolongée pour une durée de 3 ans.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité veut espérer jusqu'à extinction de cette clause ; si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redonne le bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Saint-Xandre, le 17 DEC. 2015, en 3 exemplaires originaux



La Commune de Saint-Xandre représentée par son Maire

[Signature]
Christian PEREZ

L'établissement Public Foncier représenté par son Directeur Général,

[Signature]
Philippe GRAZ

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle représentée par son Président

[Signature]
Jean-François ROUAINÉ



Avis préalable Responsable Directeur Général Économique et Financier, Monsieur Hubert BLANSON n° 2015-185 du 15 décembre 2015.

Annexe n°1 : Convention projet : CCA 17 - 11 - 002, avenant 1 et 2.
Annexe n°2 : plan des périmètres de la convention

Avenant n°5 à la convention d'habitat-locatif EPF - Saint-Xandre - CCA - 17 - 11 - 002
24 novembre 2015

Commune de Saint-Xandre
Périmètres d'intervention de l'EPF
Convention "Réqualification du bourg" - Avenant n°4



Périmètres d'intervention
Périmètres de réalisation (3,5 ha)
Périmètres de veille (2,6 ha)
Périmètre d'études

Philippe GRA
Directeur gén.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-052

B-2018-140 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg et de la production de logements entre la Commune de Les Gonds, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **140**

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg et de la production de logements entre la Commune de Les Gonds, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la convention cadre n° 17-14-009 signée le 9 février 2015 entre la Communauté de d'Agglomération de Saintes (17) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg et la production de logements entre la Commune de Les Gonds (17), la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018** Pour le Préfet,
Le Préfet, *joint au Secrétaire général*
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**BUREAU**

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg et de la production de logements entre la Commune de Les Gonds, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine****Description de la convention :** Habitat et centre-bourg**-Objet :**

La commune de Les Gonds se situe en Charente-Maritime, dans la région Nouvelle-Aquitaine, au sein de l'agglomération de Saintes. Elle s'étend sur 13 km² et profite d'une localisation attractive de par sa proximité avec Saintes, mais également par sa position au creux de deux axes majeurs de communication, la N141 allant d'Angoulême à Royan, et l'A10 reliant Paris à Bordeaux. Elle bénéficie donc d'un dynamisme important au sein de ce territoire carrefour de la région.

D'une population de 1 670 habitants en 2015, elle profite d'un accroissement démographique depuis 1975 relativement constant, qui se maintient à 2 % sur la période 2010-2015. Cet accroissement est intégralement du au solde migratoire positif, puisque le solde naturel reste neutre. Il faut donc conforter cette attractivité que présente la commune, pour conserver le renouvellement des populations et son dynamisme démographique.

Cependant, la population reste globalement vieillissante, avec une part des plus de 60 ans qui est passée de 27,6% à 32,1% de la population totale entre 2010 et 2015.

Concernant le parc de logements, la commune compte 849 logements en 2015, soit 76 de plus qu'en 2010. La vacance de logements reste assez faible, correspondent à 6,3% du parc de logement communal en 2015. Seulement, la majorité de ces logements vacants se situe en centre-bourg, et la construction nouvelle se développe en périphérie. Il faut donc pérenniser l'attractivité du centre-bourg pour conserver une activité économique au cœur de la commune.

En termes d'activité, la commune est peuplée de 998 actifs, dont seulement 142 actifs travaillant au sein de la commune. Les entreprises sont essentiellement des commerces, services, construction, et industrielle, avec un total de 95 entreprises en janvier 2016.

La commune dispose en effet de nombreux commerces : artisanat du bâtiment, informatique, tabac, commerces alimentaires. Elle dispose aussi d'une dizaine de services de santé et d'une industrie de compagnie pétrolière.

La Commune de Les Gonds souhaite consolider l'attractivité de son centre-bourg par des projets structurants en cœur de bourg. La collectivité a à ce titre sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour des opérations en réhabilitation et en densification de l'urbanisation à l'échelle du centre-bourg. A travers ces opérations, la Commune ambitionne de redéployer de l'activité commerciale en cœur de ville, de développer une offre en habitat à proximité des commerces et services communaux et d'améliorer la circulation viaire à l'échelle du bourg.

-Montant : 500 000 euros

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte.

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte et correspond au projet suivant :

- **Projet A : Site « du Logis »**

Site : Ce site, d'une surface totale de 12 150 m², est composé des parcelles cadastrées AR n° 201 et 211 situées au « Logis ».

Projet : La Commune a pour objectif de maîtriser une partie de la voie d'accès (parcelle AR n°201) à une propriété et qui permet aujourd'hui de desservir un parc de stationnement ainsi que des commerces et services publics. La maîtrise publique de cette voie d'accès éviterait en effet les conflits d'usage.

Une partie de la parcelle AR n° 211, concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, pourrait également être maîtrisée pour cette voie d'accès.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte. Il correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Réinvestissement de propriétés vacantes pour revitaliser le commerce de centre-bourg**

Site : Situé en cœur de bourg et face à la mairie, ce site d'une surface totale de 4 055 m² est composé des parcelles cadastrées AR n° 137, 139, 192, 640 et 641, et est classé en zone Ui au PLU.

Projet : Le projet de la Commune consiste à implanter des activités (commerces de proximité, services, etc.) ainsi que des logements en réhabilitation afin de revitaliser le centre-bourg. L'enjeu est d'affirmer la polarité du centre-bourg, qui attirera les ménages.

- **Projet 2 : Site « rue du Stade »**

Site : Situé rue du Stade au Sud-Est du centre-bourg, ce site d'une surface totale de 5 434 m² est composé des parcelles cadastrées AR n° 306, 307, 377, 378, 462, 473, 474, 570, 571, 686, 687, 740, 741, 742 et 743, et est classé en zone U et Ui au PLU. Il correspond à des logements aménagés sans grande cohérence urbanistique.

Projet : La Commune souhaite développer du logement, avec une partie de logements locatifs sociaux, en réhabilitation de l'existant et en densification. Environ 8 logements pourraient ainsi être créés.

- **Projet 3 : Densification de l'urbanisation au niveau d'une dent creuse en partie maîtrisée par la Commune**

Site : Ce site correspond à une vaste dent creuse d'une surface totale de 30 585 m² localisée au « Prévosts Nord » et composée des parcelles cadastrées AP n° 143p, 144p, 145p, 391p AR n° 289, 290, 291, 292, 298, 316p, 317, 38, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 375, 376, 455, 457, 464, 527, 528, 531, 535, 536, 747, 748, 749, 750, 754, 755, 756 et 757. Il est classé en zone U, Ui et AU au PLU.

Projet : La commune a engagé depuis la fin des années 2000 la maîtrise foncière de quelques parcelles au sein de cette dent creuse. A terme, la collectivité souhaite développer un lotissement en densification de l'urbanisation sur ce périmètre. Une densité de plus ou moins 20 logements/ha pourrait être envisagée, soit environ 50 logements.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 17-18-
D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

ENTRE

LA COMMUNE DE LES GONDS

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES (17)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Les Gonds, dont le siège est situé – Mairie – 9 rue Maurice Ravel, 17100 LES GONDS - représentée par son maire, **Monsieur Patrick SIMON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal n°..... en date du....., Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

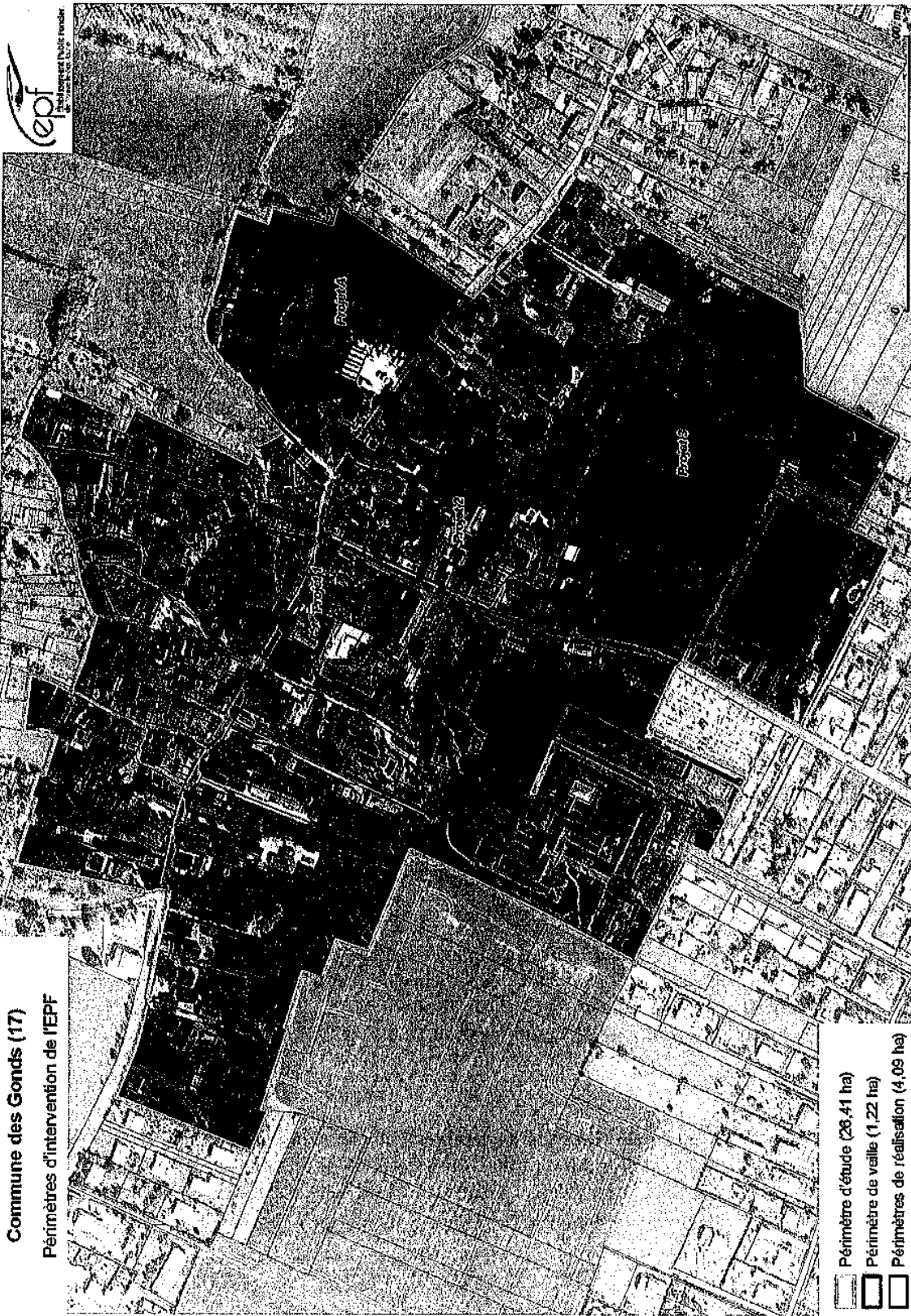
d'une part,

La Communauté d'Agglomération de Saintes, dont le siège est situé 4 avenue de Tombouctou – 17100 SAINTE, représentée par son Président, **Monsieur Jean-Claude CLASSIQUE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du 15 décembre 2014, Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **l'EPCI** »




d'autre part, et

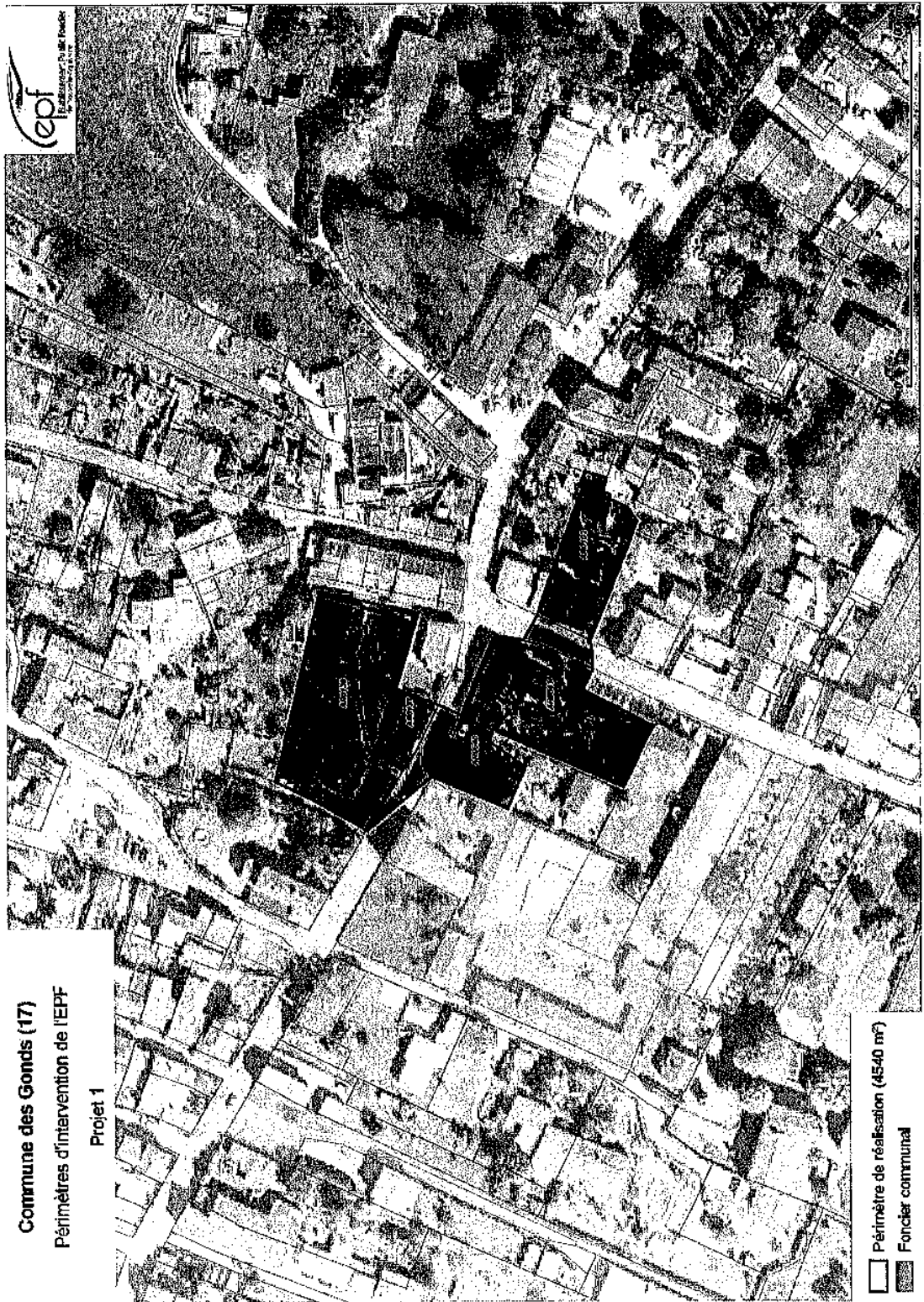
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2018- en date du 25 septembre 2018, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

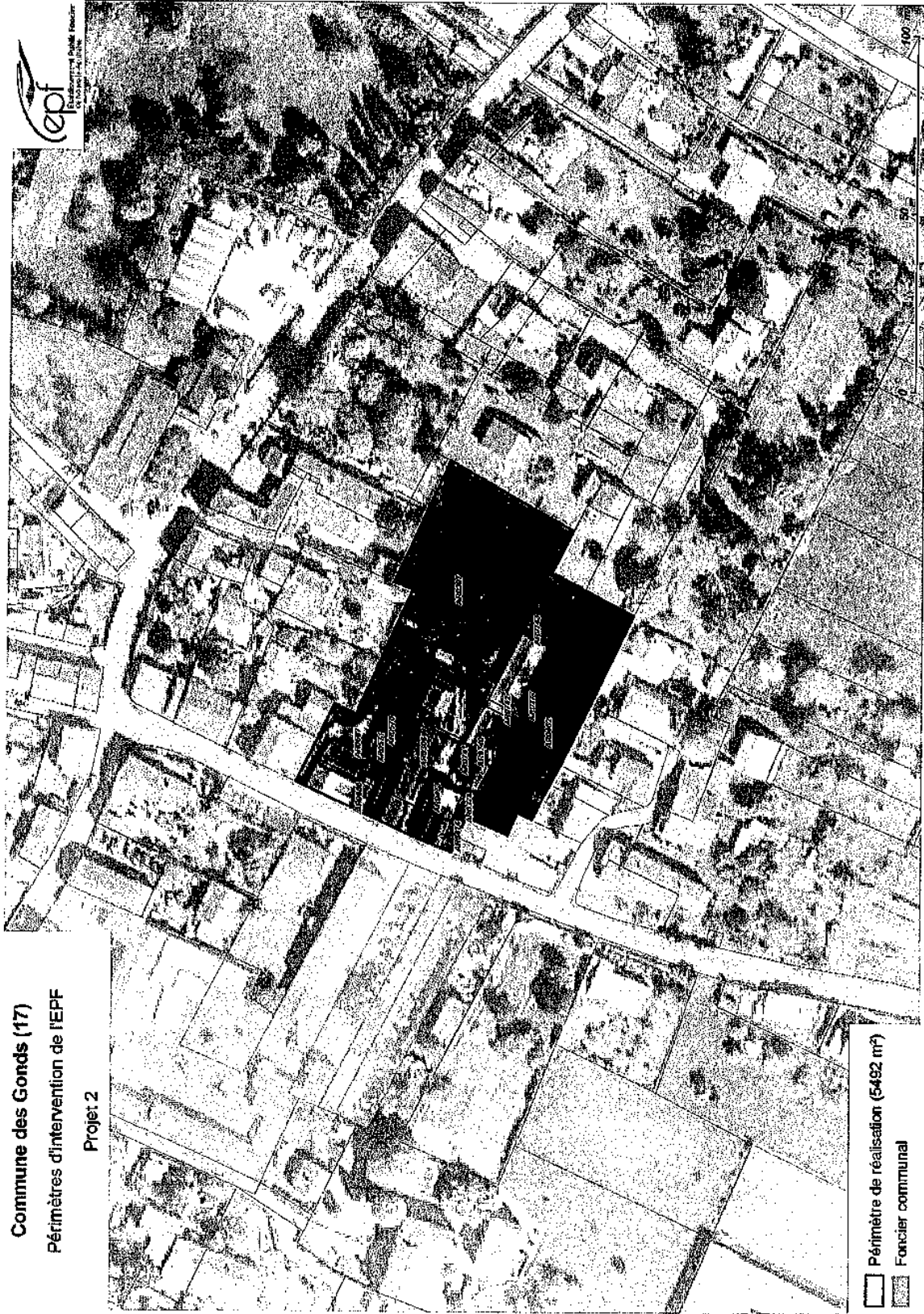
d'autre part



Commune des Gonds (17)
Périmètres d'intervention de l'IEPF

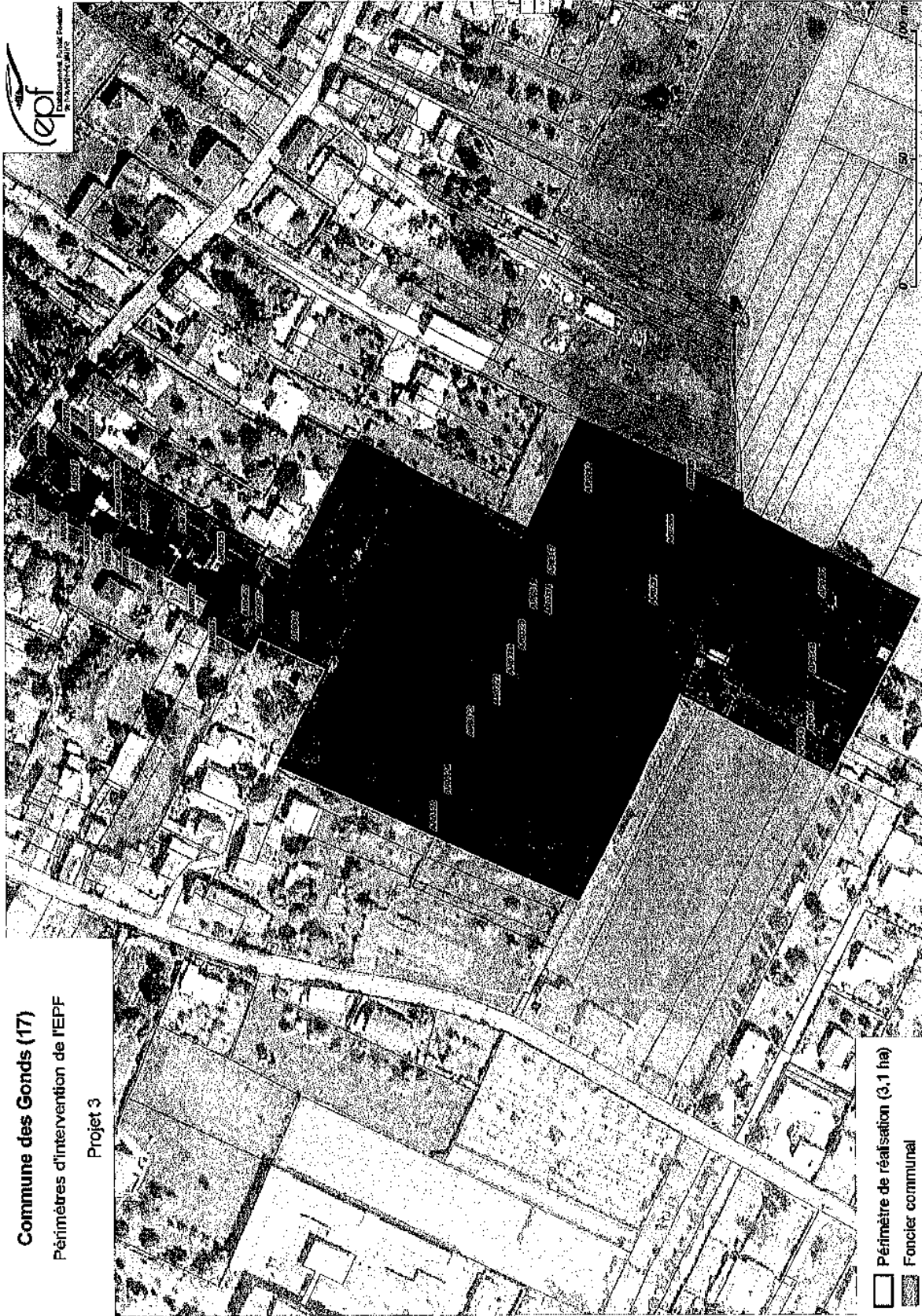
-  Périmètre d'étude (26,41 ha)
-  Périmètre de veille (1,22 ha)
-  Périmètres de réalisation (4,09 ha)

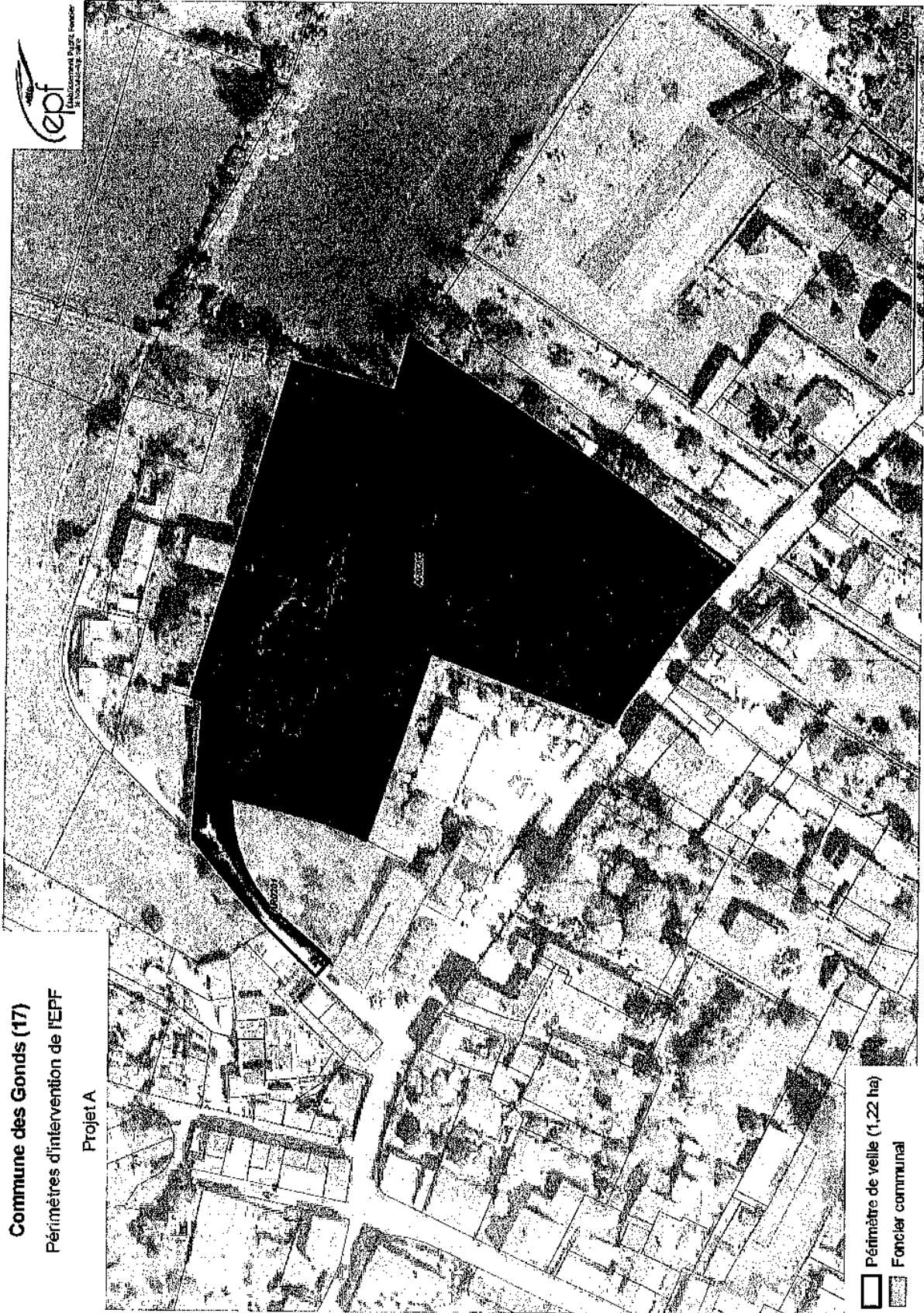




Commune des Gonds (17)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 2







PRÉAMBULE

La commune de Les Gonds fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister à leur demande l'agglomération et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier dans le cadre du développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres bourgs.

La Commune de Les Gonds

La commune de Les Gonds se situe en Charente-Maritime, dans la région Nouvelle-Aquitaine, au sein de l'agglomération de Saintes. Elle s'étend sur 13 km² et profite d'une localisation attractive de par sa proximité avec Saintes, mais également par sa position au creux de deux axes majeurs de communication, la N141 allant d'Angoulême à Royan, et l'A10 reliant Paris à Bordeaux. Elle bénéficie donc d'un dynamisme important au sein de ce territoire carrefour de la région.

D'une population de 1 670 habitants en 2015, elle profite d'un accroissement démographique depuis 1975 relativement constant, qui se maintient à 2 % sur la période 2010-2015. Cet accroissement est intégralement du au solde migratoire positif, puisque le solde naturel reste neutre. Il faut donc conforter cette attractivité que présente la commune, pour conserver le renouvellement des populations et son dynamisme démographique. Cependant, la population reste globalement vieillissante, avec une part des plus de 60 ans qui est passée de 27,6% à 32,1% de la population totale entre 2010 et 2015.

Concernant le parc de logements, la commune compte 849 logements en 2015, soit 76 de plus qu'en 2010. La vacance de logements reste assez faible, correspondent à 6,3% du parc de logement communal en 2015. Seulement, la majorité de ces logements vacants se situe en centre-bourg, et la construction nouvelle se développe en périphérie. Il faut donc pérenniser l'attractivité du centre-bourg pour conserver une activité économique au cœur de la commune.

En termes d'activité, la commune est peuplée de 998 actifs, dont seulement 142 actifs travaillant au sein de la commune. Les entreprises sont essentiellement des commerces, services, construction, et industrielle, avec un total de 95 entreprises en janvier 2016.

La commune dispose en effet de nombreux commerces : artisanat du bâtiment, informatique, tabac, commerces alimentaires. Elle dispose aussi d'une dizaine de services de santé et d'une industrie de compagnie pétrolière.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Les Gonds souhaite consolider l'attractivité de son centre-bourg par des projets structurants en cœur de bourg. La collectivité a à ce titre sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour des opérations en réhabilitation et en densification de l'urbanisation à l'échelle du centre-bourg. A travers ces opérations, la Commune ambitionne de redéployer de l'activité commerciale en cœur de ville, de développer une offre en habitat à proximité des commerces et services communaux et d'améliorer la circulation viaire à l'échelle du bourg.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de l'État à assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du

présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
 - ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
 - ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.
-
- ◆ A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :
 - ◆ Réalisation d'études foncières
 - ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
 - ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
 - ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
 - ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
 - ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
 - ◆ Revente des biens acquis
 - ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté d'agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre signée le 9 février 2015 conformément aux délibérations du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saintes du 15 décembre 2014 et du conseil d'administration de l'EPF du 9 décembre 2014.

Au vu des enjeux particuliers de la CDA, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CDA, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CDA d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine. Un des

principaux objectifs de cette convention est d'organiser et structurer le développement du territoire dans l'espace à travers les différents niveaux d'armature (le pôle saintais, les pôles d'équilibre, les pôles de proximité et les communes rurales.

Afin de pouvoir influencer sur cette dynamique en application du PLH et du SCOT mis en place, la convention se donne comme objectif :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes centres et les communes périphériques ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourgs en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Privilégier la réhabilitation des zones en friches. Développer une politique de réversibilité des zones non rentabilisées ;
- Subordonner la création de nouvelles zones d'activités économiques ou leur extension à leur taux de remplissage, la proximité des autres zones d'activités, ou la proximité d'un embranchement ferroviaire.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction.
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références.
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre correspond au secteur en jaune sur la carte (page 2).

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte (pages 2 et 6) et correspond au projet suivant :

- **Projet A : Site « du Logis »**

Site : Ce site, d'une surface totale de 12 150 m², est composé des parcelles cadastrées AR n° 201 et 211 situées au « Logis ».

Projet : La Commune a pour objectif de maîtriser une partie de la voie d'accès (parcelle AR n°201) à une propriété et qui permet aujourd'hui de desservir un parc de stationnement ainsi que des commerces et services publics. La maîtrise publique de cette voie d'accès éviterait en effet les conflits d'usage.

Une partie de la parcelle AR n° 211, concernée par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, pourrait également être maîtrisée pour cette voie d'accès.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption, s'il existe, sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte (pages 2, 3 et 4).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Réinvestissement de propriétés vacantes pour revitaliser le commerce de centre-bourg**

Site : Situé en cœur de bourg et face à la mairie, ce site d'une surface totale de 4 055 m² est composé des parcelles cadastrées AR n° 137, 139, 192, 640 et 641, et est classé en zone Ui au PLU.

Projet : Le projet de la Commune consiste à implanter des activités (commerces de proximité, services, etc.) ainsi que des logements en réhabilitation afin de revitaliser le centre-bourg. L'enjeu est d'affirmer la polarité du centre-bourg, qui attirera les ménages.

- **Projet 2 : Site « rue du Stade »**

Site : Situé rue du Stade au Sud-Est du centre-bourg, ce site d'une surface totale de 5 434 m² est composé des parcelles cadastrées AR n° 306, 307, 377, 378, 462, 473, 474, 570, 571, 686, 687, 740, 741, 742 et 743, et est classé en zone U et Ui au PLU. Il correspond à des logements aménagés sans grande cohérence urbanistique.

Projet : La Commune souhaite développer du logement, avec une partie de logements locatifs sociaux, en réhabilitation de l'existant et en densification. Environ 8 logements pourraient ainsi être créés.

- **Projet 3 : Densification de l'urbanisation au niveau d'une dent creuse en partie maîtrisée par la Commune**

Site : Ce site correspond à une vaste dent creuse d'une surface totale de 30 585 m² localisée au « Prévosts Nord » et composée des parcelles cadastrées AP n° 143p, 144p, 145p, 391p AR n° 289, 290, 291, 292, 298, 316p, 317, 38, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 375, 376, 455, 457, 464, 527, 528, 531, 535, 536, 747, 748, 749, 750, 754, 755, 756 et 757. Il est classé en zone U, Ui et AU au PLU.

Projet : La commune a engagé depuis la fin des années 2000 la maîtrise foncière de quelques parcelles au sein de cette dent creuse. A terme, la collectivité souhaite développer un lotissement en densification de l'urbanisation sur ce périmètre. Une densité de plus ou moins 20 logements/ha pourrait être envisagée, soit environ 50 logements.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Les Gonds
représentée par son Maire,

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

Patrick SIMON

Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de Saintes
représentée par son Président,

Jean-Claude CLASSIQUE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/ en date
du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 17-14-009

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-055

B-2018-141 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle de redynamisation du cœur historique entre
la Ville de Tulle, la Communauté d'Agglomération de
Tulle Agglo (19) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- 141

Approbation du projet : Convention Opérationnelle de redynamisation du cœur historique entre la Ville de Tulle, la Communauté d'Agglomération de Tulle Agglo (19) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle de redynamisation du cœur historique entre la Ville de Tulle, la Communauté d'Agglomération de Tulle Agglo (19) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle de redynamisation du cœur historique entre la Ville de Tulle, la Communauté d'Agglomération de Tulle Agglo (19) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : centre bourg

-Objet : redynamisation du cœur historique

Préfecture du département de la Corrèze, Tulle accueille selon l'INSEE en 2015, 14 390 habitants au sein d'une intercommunalité, la Communauté d'Agglomération Tulle Agglo, qui regroupe 45 communes et 44 304 habitants. Tulle est caractérisée par sa proximité avec la sous-préfecture de la Corrèze, Brive, localisée à 30 kilomètres et qui compte 47 349 habitants en 2015. Tulle est desservie par l'autoroute A89 et polarise une importante partie du département.

La Commune de Tulle a connu une baisse de sa population depuis le recensement de 2009 qui comptabilisait alors 14 923 habitants. La commune a ainsi perdu sur cette période en moyenne 0,7% de sa population par an (dont 0,5% était due au solde migratoire et 0,3% au solde naturel). Les plus de 60 ans, dont la part au sein de la population est stable, représentent 31% de la population. La part des 15-29 ans est en légère hausse et représente 21,9% de la population.

Le parc de logement de la ville est composé de 9 115 unités dont 79,2% de résidences principales et 5,4% de résidences secondaires. Le taux de vacance s'élève à 15,4% alors qu'il était de 15,9% en 2009, soit un volume de 79 logements vacants en moins depuis cette date. La vacance des logements reste cependant élevée, notamment en centre-ville. Attirer et maintenir des populations dans le centre-ville constitue donc désormais un enjeu fort pour Tulle.

D'autant que la Ville est pourvue de nombreuses infrastructures, telles que notamment, pour le transport, une gare et une desserte de bus, pour la justice, un Tribunal d'Instance et de Grande Instance, pour l'éducation, des écoles, collèges, lycées, et de nombreuses formations dans l'enseignement supérieur. En outre, la Ville dispose de nombreux commerces et services qui polarisent un important bassin de vie à l'échelle de la Corrèze et qu'il convient donc de conforter.

Dans le cadre du plan gouvernemental « Action cœur de ville » pour lequel la Commune de Tulle a été retenue, plusieurs sites matures pour une action immédiate ont été sélectionnés par la Collectivité. De fait, les trois îlots vacants identifiés dans la convention cadre cœur de ville sont localisés en plein cœur de ville, le long de l'avenue Victor Hugo, axe commerçant principal de la Commune ainsi que le long de la rue Jean Jaurès, rue nouvellement piétonne et qui souffre de fortes problématiques de vacance tant pour l'habitat que pour le commerce. Sur ces îlots, la Collectivité souhaite permettre la réalisation mixte avec des commerces en rez-de-chaussée et des logements aux étages.

-Montant : 1 500 000 €

-Durée : 5 ans

-Périmètres :

Périmètre d'études : Ce périmètre correspond au périmètre en jaune sur la convention.

Périmètre de veille : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au périmètre en rouge sur la convention.

- **Projet 1 : Projet de recomposition d'un îlot en renouvellement urbain**

Site : 17-19b rue Jean Jaurès, parcelles AW 119, 121, 122, 192 et 208.

Projet : Cet îlot bâti comprend cinq surfaces commerciales vacantes en rez-de-chaussée ainsi que des logements aux étages. Sur ce tènement, la collectivité envisage la démolition pour permettre la reconstruction d'une surface commerciale répondant aux attentes actuelles des porteurs de projets et des enseignes ainsi que la création de logements de qualité aux étages.

- **Projet 2 : Projet de réhabilitation mixte**

Site : 2b rue Jean Jaurès, parcelle AW 94.

Projet : Sur cette parcelle bâtie, la Ville souhaite permettre la réhabilitation des logements situés sur l'arrière de la parcelle et du commerce vacant et ayant subi des dégâts des eaux situé en rez-de-chaussée localisé le long de la rue piétonne.

- **Projet 3 : Projet de traitement d'une friche en centre-ville**

Site : 106 avenue Victor Hugo, parcelle AS 49.

Projet : Sur cet ancien immeuble qui accueillait autrefois le cinéma Le Palace, la Ville envisage de réaliser une opération en renouvellement urbain permettant la création de logements offrant des prestations de qualité (stationnement, ascenseurs, terrasses...). Cependant, au regard de la complexité du bâtiment et de sa proximité avec la Corrèze, une étude poussée des coûts de démolition du bien et de construction devra être menée afin d'affiner la charge foncière admissible pour ce bien.

Sur ces îlots et préalablement à une intervention foncière, des études de préfaisabilité de réhabilitation mixte d'un îlot (travaux, programme...) seront menées et pourront être prises en charge par l'EPF.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre par la Commune.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°
DE REDYNAMISATION DU CŒUR HISTORIQUE**

ENTRE

LA VILLE DE TULLE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE TULLE AGGLO

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Tulle, dont le siège est situé place 10 rue Félix Vidalin, BP 215 - 19000 TULLE, représentée par son Maire, **Monsieur Bernard COMBES**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

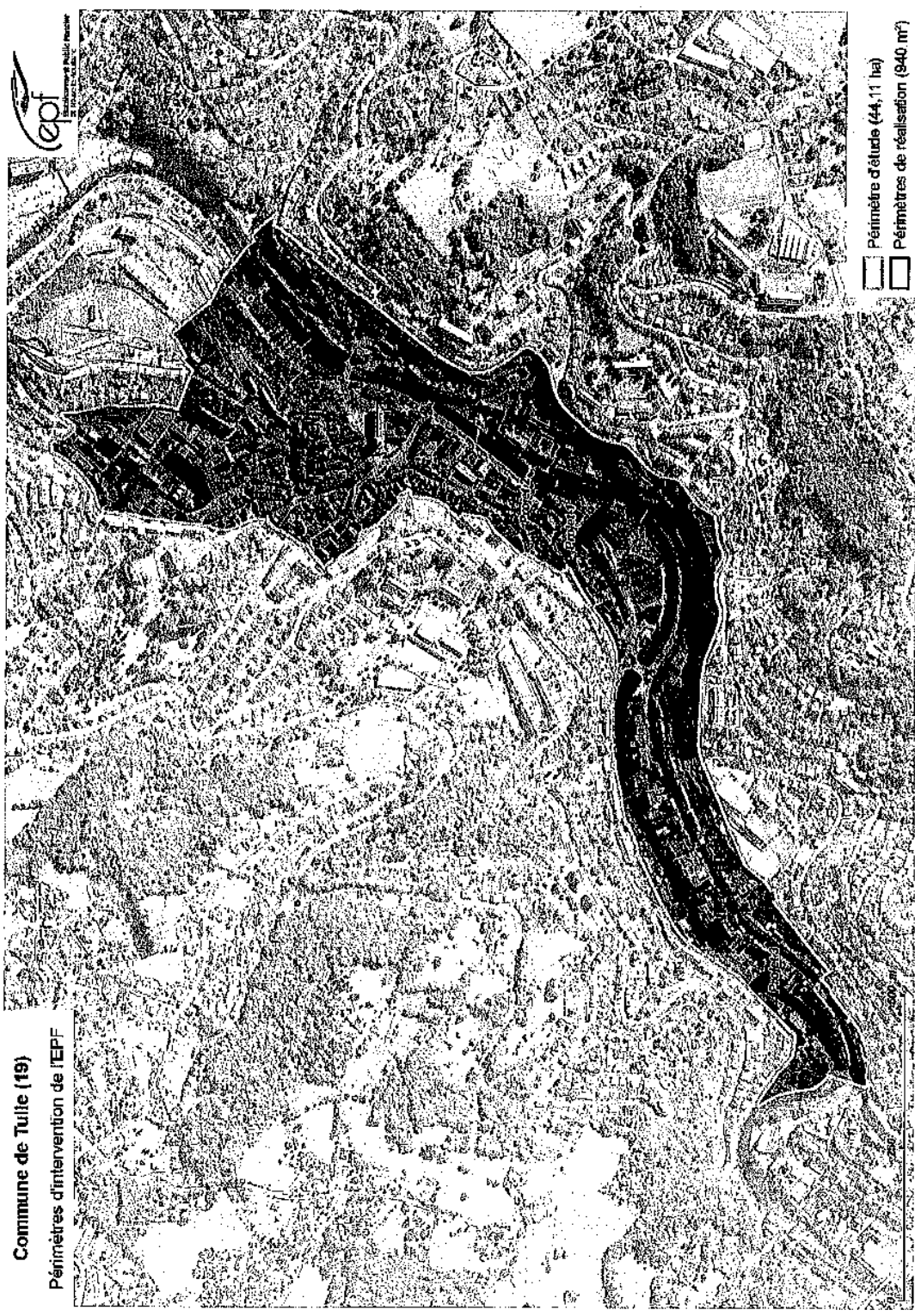
La Communauté d'Agglomération de Tulle Agglo, dont le siège est situé rue Sylvain Combes - 19000 TULLE, représentée par son Président, **Monsieur Michel BREUILH**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

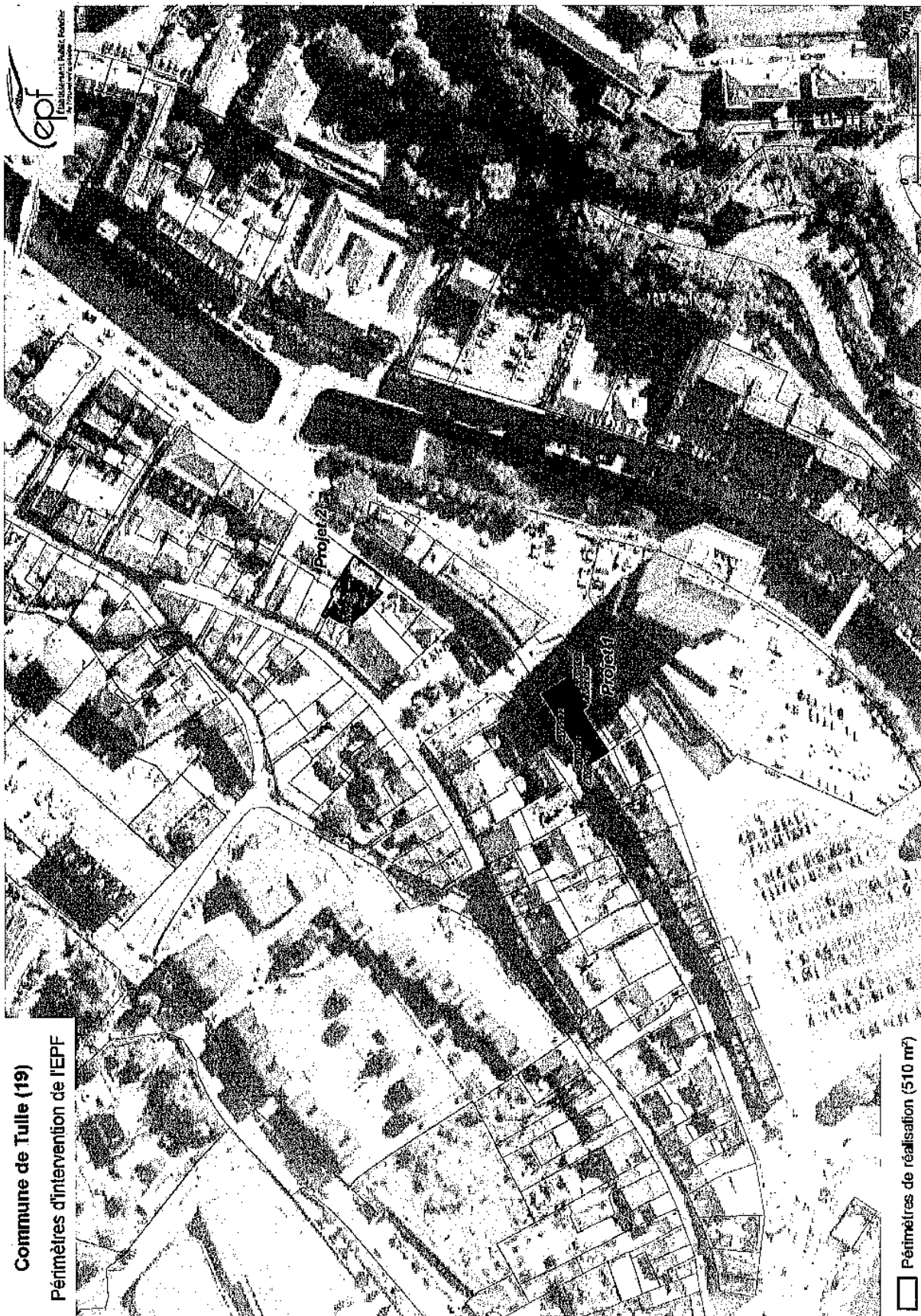
d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

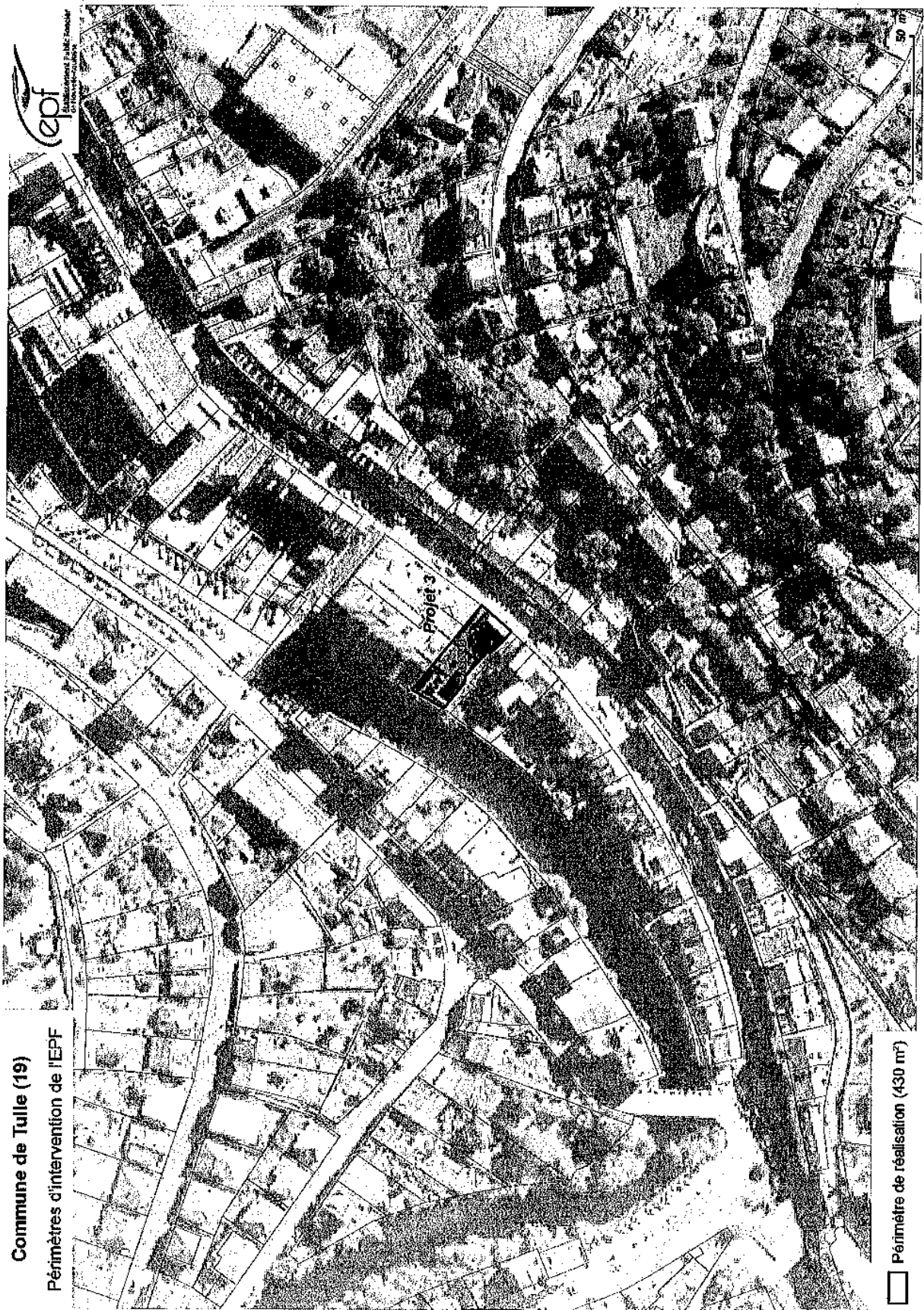




Commune de Tulle (19)

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (510 m²)



Commune de Tulle (19)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Le Prolet's

Périmètre de réalisation (430 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de Tulle a été retenue dans le cadre du plan gouvernemental « Action cœur de ville » annoncé le 14 décembre 2017 dans lequel l'EPF est identifié comme un partenaire financier important dans cette démarche nouvelle. Ce plan a pour objectif de s'attaquer dans la durée aux dysfonctionnements auxquels sont confrontés les villes moyennes dans tous les domaines : l'habitat, le commerce, la création d'emplois en priorité. Dans la poursuite de son investissement en faveur de la revitalisation des centres-villes, l'EPF se mobilise aux côtés des collectivités retenues pour engager une politique foncière active principalement en faveur de la production de logements, de la dynamisation commerciale ou du développement économique des cœurs de ville si les collectivités l'estiment nécessaire.

La Commune de Tulle

Préfecture du département de la Corrèze, Tulle accueille selon l'INSEE en 2015, 14 390 habitants au sein d'une intercommunalité, la Communauté d'Agglomération Tulle Agglo, qui regroupe 45 communes et 44 304 habitants. Tulle est caractérisée par sa proximité avec la sous-préfecture de la Corrèze, Brive, localisée à 30 kilomètres et qui compte 47 349 habitants en 2015. Tulle est desservie par l'autoroute A89 et polarise une importante partie du département.

La Commune de Tulle a connu une baisse de sa population depuis le recensement de 2009 qui comptabilisait alors 14 923 habitants. La commune a ainsi perdu sur cette période en moyenne 0,7% de sa population par an (dont 0,5% était due au solde migratoire et 0,3% au solde naturel). Les plus de 60 ans, dont la part au sein de la population est stable, représentent 31% de la population. La part des 15-29 ans est en légère hausse et représente 21,9% de la population.

Le parc de logement de la ville est composé de 9 115 unités dont 79,2% de résidences principales et 5,4% de résidences secondaires. Le taux de vacance s'élève à 15,4% alors qu'il était de 15,9% en 2009, soit un volume de 79 logements vacants en moins depuis cette date. La vacance des logements reste cependant élevée, notamment en centre-ville. Attirer et maintenir des populations dans le centre-ville constitue donc désormais un enjeu fort pour Tulle.

D'autant que la Ville est pourvue de nombreuses infrastructures, telles que notamment, pour le transport, une gare et une desserte de bus, pour la justice, un Tribunal d'Instance et de Grande Instance, pour l'éducation, des écoles, collèges, lycées, et de nombreuses formations dans l'enseignement supérieur. En outre, la Ville dispose de nombreux commerces et services qui polarisent un important bassin de vie à l'échelle de la Corrèze et qu'il convient donc de conforter.

Le projet de la Collectivité

Dans le cadre du plan gouvernemental « Action cœur de ville » pour lequel la Commune de Tulle a été retenue, plusieurs sites matures pour une action immédiate ont été sélectionnés par la Collectivité. De fait, les trois îlots vacants identifiés dans la convention cadre cœur de ville sont localisés en plein cœur de ville, le long de l'avenue Victor Hugo, axe commerçant principal de la Commune ainsi que le long de la rue Jean Jaurès, rue nouvellement piétonne et qui souffre de fortes problématiques de vacance tant pour l'habitat que pour le commerce. Sur ces îlots, la Collectivité souhaite permettre la réalisation mixte avec des commerces en rez-de-chaussée et des logements aux étages.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-I du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre correspond au centre-ville de Tulle (en jaune sur la carte). Il est composé des trois grands quartiers du Trech qui correspond au centre-ancien, la rue Jean Jaurès et l'avenue Victor Hugo, grandes artères structurantes et commerçantes de la ville dont la première était devenue piétonne il y a un an.

Le périmètre d'études s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF n'engagera de négociations amiables que dans le cas de propriétés représentant des opportunités majeures au regard du projet ultérieur. Le droit de préemption pourra être exercé selon les mêmes principes. Le projet sera précisé par un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF préférentiellement au cas par cas par la Commune.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Aucun périmètre de veille n'est inscrit à la présente convention.

Sur ce périmètre, les projets ne sont pas suffisamment définis pour que l'EPF puisse engager une démarche d'acquisition amiable. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, il peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens sur des opportunités, avec accord de la collectivité, sur préemption ou sollicitation d'un propriétaire.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre de veille par la Commune.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux îlots de projets identifiés au sein de la convention cadre (en rouge sur la carte).

Projet 1 : Projet de recomposition d'un îlot en renouvellement urbain

Site : 17-19b rue Jean Jaurès, parcelles AW 119, 121, 122, 192 et 208.

Projet : Cet îlot bâti comprend cinq surfaces commerciales vacantes en rez-de-chaussée ainsi que des logements aux étages. Sur ce tènement, la collectivité envisage la démolition pour permettre la reconstruction d'une surface commerciale répondant aux attentes actuelles des porteurs de projets et des enseignes ainsi que la création de logements de qualité aux étages.

Projet 2 : Projet de réhabilitation mixte

Site : 2b rue Jean Jaurès, parcelle AW 94.

Projet : Sur cette parcelle bâtie, la Ville souhaite permettre la réhabilitation des logements situés sur l'arrière de la parcelle et du commerce vacant et ayant subi des dégâts des eaux situé en rez-de-chaussée localisé le long de la rue piétonne.

Projet 3 : Projet de traitement d'une friche en centre-ville

Site : 106 avenue Victor Hugo, parcelle AS 49.

Projet : Sur cet ancien immeuble qui accueillait autrefois le cinéma Le Palace, la Ville envisage de réaliser une opération en renouvellement urbain permettant la création de logements offrant des prestations de qualité (stationnement, ascenseurs, terrasses...). Cependant, au regard de la complexité du bâtiment et de sa proximité avec la Corrèze, une étude poussée des coûts de démolition du bien et de construction devra être menée afin d'affiner la charge foncière admissible pour ce bien.

Sur ces îlots et préalablement à une intervention foncière, des études de préfaisabilité de réhabilitation mixte d'un îlot (travaux, programme...) seront menées et pourront être prises en charge par l'EPF.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre par la Commune.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune
de Tulle,
représentée par son Maire

La Communauté d'Agglomération
Tulle Agglo,
représentée par son Vice-Président

Bernard COMBES

Michel BREUILH

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../. en date du 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-056

B-2018-142 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de
centre-bourg entre la Commune de Jarnages, la
Communauté de Communes Creuse Confluence (23) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018 **142**

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de centre-bourg entre la Commune de Jarnages, la Communauté de Communes Creuse Confluence (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté de communes Monts et Vallées Ouest-Creuse et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine approuvée par le Bureau par délibération du 28 novembre 2017,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de centre-bourg entre la Commune de Jarnages, la Communauté de Communes Creuse Confluence (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Pour le Préfet,
Le Préfet
Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de centre-bourg entre la Commune de Jarnages, la Communauté de Communes Creuse Confluence (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : centre bourg

-Objet : valorisation d'un patrimoine bâti vacant et dégradé et rééquilibrer le centre-bourg

Située au Centre-Est du département de la Creuse, en région Nouvelle-Aquitaine, la Commune de Jarnages est située à 15 km de Gouzou, à 20 km de Guéret et 50 km de Montluçon. Ces trois villes sont reliées à Jarnages par la route nationale 145.

Jarnages ne possède pas de gare, mais se situe à une cinquantaine de kilomètres de la gare de La Souterraine à l'est et de celle de Montluçon-Ville à l'ouest, qui accueillent des lignes nationales.

La commune s'élève selon un axe nord-sud, de son altitude minimale de 412 mètres à son altitude maximale de 545 mètres, avec une altitude de référence de 480 mètres au niveau de la mairie. Jarnages est baignée par plusieurs petits ruisseaux, notamment par le Verreau, un affluent de la Creuse qui alimente le lavoir et la station d'épuration par lagunage naturel.

En 2015, la commune comptait 488 habitants, en diminution de 5,97 % par rapport à 2010. Elle bénéficie toutefois d'une population jeune importante puisque 83% des habitants ont moins de 65 ans dont 30% ont moins de 30 ans et la part des actifs représente 70% en 2014.

Du fait de cette érosion démographique, le parc de logements de la commune est marqué par un phénomène de vacance, notamment localisé à l'échelle du centre ancien. Cette vacance a nettement augmenté entre 2009 et 2014 passant de 11% à 17% du parc de logements.

Avec 53 logements vacants en 2014, Jarnages possède de nombreux fonciers mobilisables en vue de la redynamisation du centre-ville et de l'impulsion d'une nouvelle dynamique économique et démographique.

Cette revitalisation du centre est d'autant plus souhaitable que les locaux commerciaux actuels sont, pour l'essentiel, situés dans la rue principale traversant le Bourg (Grande rue).

De plus, malgré sa taille modeste, le bourg reste dynamique avec plusieurs commerces et services, notamment 3 commerces de bouche, une agence Assurance, une agence immobilière, un bureau de Poste, un distributeur automatique de billet, un bar tabac journaux, une auberge restaurant et un hôtel. Ce périmètre correspond au périmètre en rouge sur la convention.

La commune fait face à plusieurs problématiques de dévitalisation de son centre-bourg, qui se traduisent par une baisse de population ainsi que par la présence de logements et commerces vacants. La Commune souhaite ainsi mettre en place un projet global de revitalisation et de renouvellement urbain, afin de remettre sur le marché certains logements vacants du centre-bourg et de conforter son offre en commerces et en équipements.

Montant : 400 000 €

Durée : 5 ans

Périmètre de vieille : Correspond au secteur du centre-bourg

Périmètres de réalisation :

- **Projet 1 :**

Site : Place du marché, immeuble de logements (parcelles OB 293, OB 294, OB 295 et OB 296)
Site vacant comprenant trois maisons.

Projet : L'EPF engagera les négociations amiables avec les propriétaires dans le but d'une acquisition pour le développement d'un projet intergénérationnel. Il est prévu l'aménagement de logements adaptés afin de garantir le maintien à domicile des personnes âgées.

Le bien sera mis à disposition de la commune à l'issue de l'acquisition pour réalisation des travaux puis rétrocédé à la fin du délai de portage à la commune ou à la communauté de communes.

- **Projet 2 :**

Site : immeuble d'habitation, 1 rue des abattoirs
Immeuble comprenant 6 appartements.

Projet : Suite au décès du propriétaire, il n'y a pas de volonté des héritiers de maintenir le bâtiment en état ni d'assurer la gestion locative et l'immeuble menace de se détériorer rapidement. Afin de remettre sur le marché locatif des biens en bon état et à un prix abordable, la commune souhaite que l'EPF engage les négociations avec les propriétaires pour une acquisition amiable.

Le bien sera mis à disposition de la commune à l'issue de l'acquisition puis rétrocédé à la fin du délai de portage à la commune ou à la communauté de communes.

- **Projet 3 :**

Site : Place du marché (parcelle OB 281)
Immeuble indépendant

Projet : La volonté de la commune est d'y installer l'un de ses commerçants afin de le mettre en valeur et qu'il puisse développer son activité.

Le bien sera mis à disposition de la commune à l'issue de l'acquisition pour réalisation des travaux puis rétrocédé à la fin du délai de portage à la commune.

COMMUNE DE
JARNAGES



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 23-17-
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE JARNAGES (23)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE CONFLUENCE (23)

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La Commune de Jarnages, dont le siège est situé 42 Grande Rue, 23140 JARNAGES, représentée par son maire, **Monsieur Vincent TURPINAT** - autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La Communauté de Communes Creuse Confluence, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Le Montet, 23600 Boussac – représentée par **Monsieur Nicolas SIMONNET**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

d'une part,

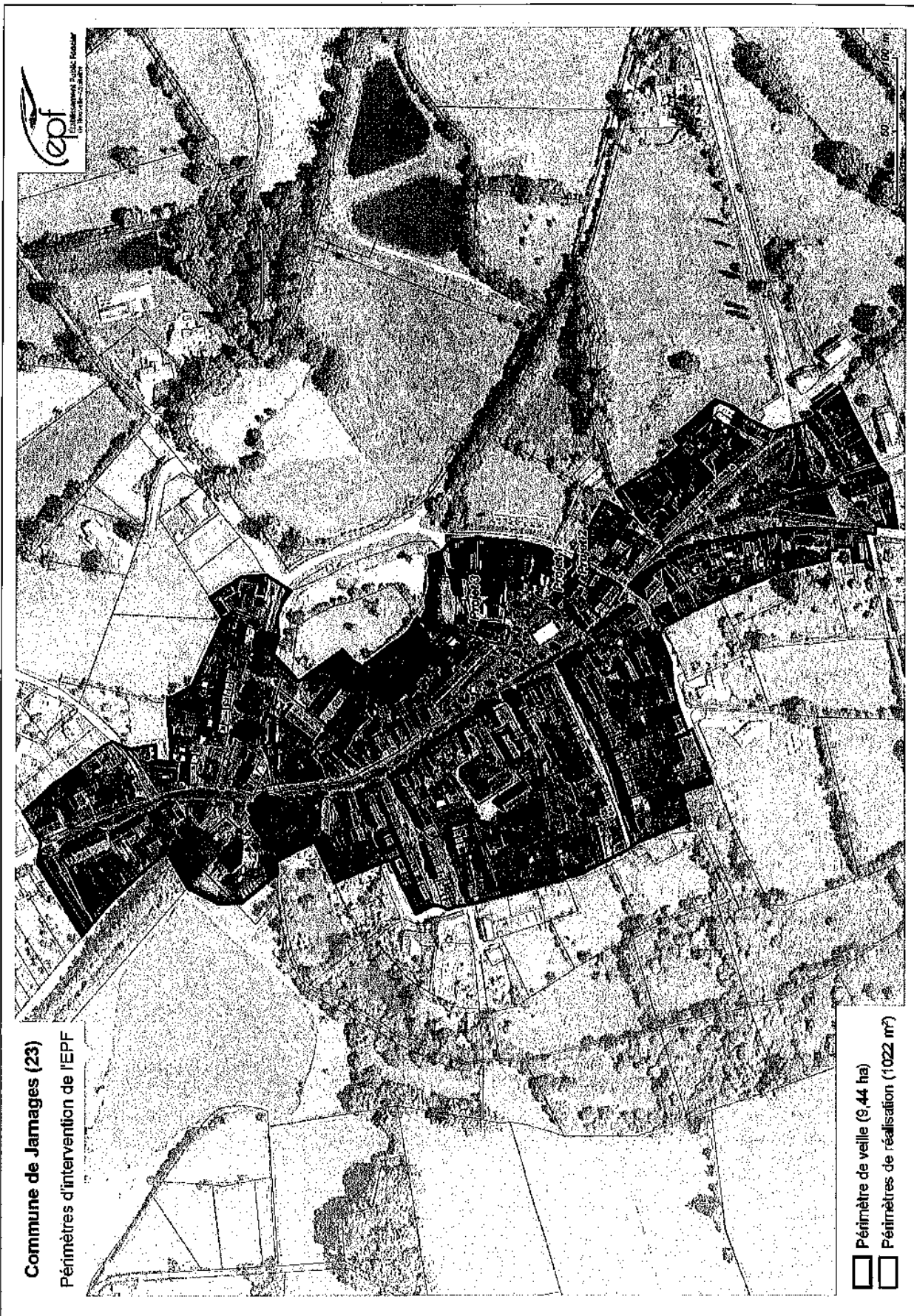
ET

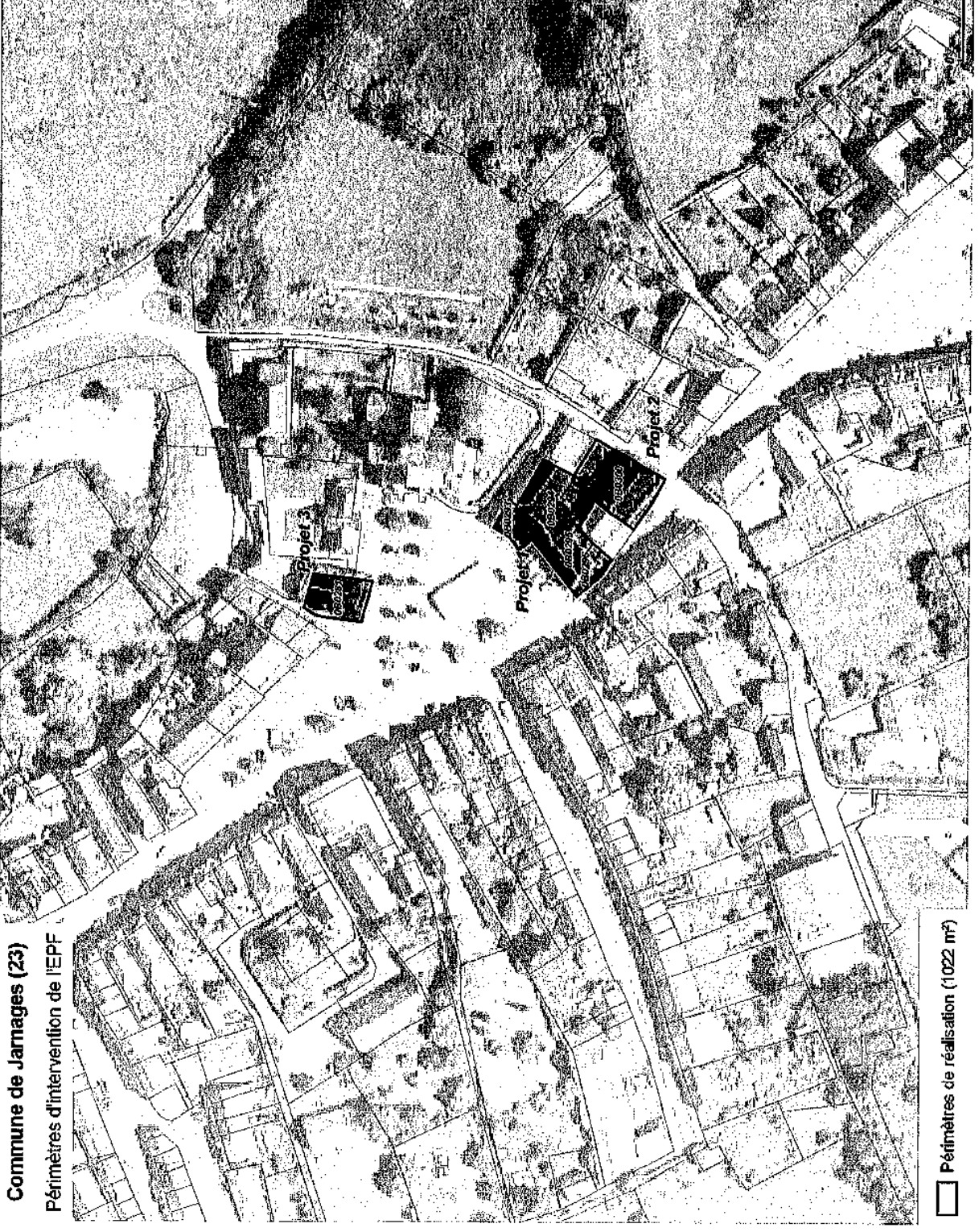
L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention





Commune de Jarnages (23)
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (1022 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de Jarnages fait partie de la Communauté de Communes Creuse Confluence qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la collectivité et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Jarnages

Située au Centre-Est du département de la Creuse, en région Nouvelle-Aquitaine, la Commune de Jarnages est située à 15 km de Gouzou, à 20 km de Guéret et 50 km de Montluçon. Ces trois villes sont reliées à Jarnages par la route nationale 145.

Jarnages ne possède pas de gare, mais se situe à une cinquantaine de kilomètres de la gare de La Souterraine à l'est et de celle de Montluçon-Ville à l'ouest, qui accueillent des lignes nationales.

La commune s'élève selon un axe nord-sud, de son altitude minimale de 412 mètres à son altitude maximale de 545 mètres, avec une altitude de référence de 480 mètres au niveau de la mairie. Jarnages est baignée par plusieurs petits ruisseaux, notamment par le Verreau, un affluent de la Creuse qui alimente le lavoir et la station d'épuration par lagunage naturel.

En 2015, la commune comptait 488 habitants, en diminution de 5,97 % par rapport à 2010. Elle bénéficie toutefois d'une population jeune importante puisque 83% des habitants ont moins de 65 ans dont 30% ont moins de 30 ans et la part des actifs représente 70% en 2014.

Du fait de cette érosion démographique, le parc de logements de la commune est marqué par un phénomène de vacance, notamment localisé à l'échelle du centre ancien. Cette vacance a nettement augmenté entre 2009 et 2014 passant de 11% à 17% du parc de logements.

Avec 53 logements vacants en 2014, Jarnages possède de nombreux fonciers mobilisables en vue de la redynamisation du centre-ville et de l'impulsion d'une nouvelle dynamique économique et démographique.

Cette revitalisation du centre est d'autant plus souhaitable que les locaux commerciaux actuels sont, pour l'essentiel, situés dans la rue principale traversant le Bourg (Grande rue).

De plus, malgré sa taille modeste, le bourg reste dynamique avec plusieurs commerces et services, notamment 3 commerces de bouche, une agence Assurance, une agence immobilière, un bureau de Poste, un distributeur automatique de billet, un bar tabac journaux, une auberge restaurant et un hôtel.

Le Projet de la Commune

La commune fait face à plusieurs problématiques de dévitalisation de son centre-bourg, qui se traduisent par une baisse de population ainsi que par la présence de logements et commerces vacants. La Commune souhaite ainsi mettre en place un projet global de revitalisation et de renouvellement

urbain, afin de remettre sur le marché certains logements vacants du centre-bourg et de conforter son offre en commerces et en équipements.

Pour parvenir à inverser la tendance, la municipalité a décidé d'impulser une politique foncière visant la concrétisation de 3 projets.

- Un projet de logements intergénérationnel en réhabilitation
- Réinvestissement d'un immeuble de logements pour pérenniser l'offre de logements locatifs en cœur de bourg
- Réinvestissement d'un immeuble vacant pour valoriser un commerce existant et recréer ainsi une centralité autour de la place du marché.

La Collectivité souhaite être accompagnée par l'EPF pour permettre la remise sur le marché de commerces et logements vacants, ainsi que pour la réalisation d'opérations en renouvellement urbain. Dans ce cadre, l'EPF pourra être sollicité pour la maîtrise foncière, le remembrement et le traitement de fonciers à vocation économique et de logements du centre-bourg, ainsi que pour la réalisation d'études préalables.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 modifié par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;

- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur du « centre-bourg » (carte en annexe).

A l'échelle de ce périmètre, la Collectivité pourra solliciter l'EPF selon les opportunités qui pourraient se présenter pour la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou pour la remise sur le marché de logements ou de commerces.

Une réflexion plus aboutie une fois la convention signée permettra à la Commune et à l'EPF de cibler des actions spécifiques dans le cadre de projets que la collectivité souhaiterait entreprendre sur certains îlots.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en rouge sur la carte.

- Projet 1 : Immeuble de logements intergénérationnel

Site : Place du marché

Projet : Sur ce site à l'abandon, comprenant trois maisons, l'EPF engagera les négociations amiables avec les propriétaires dans le but d'une acquisition pour le développement d'un projet intergénérationnel. Il est prévu l'aménagement de logements adaptés afin de garantir le maintien à domicile des personnes âgées.

Le bien sera mis à disposition de la commune à l'issue de l'acquisition pour réalisation des travaux puis rétrocédé à la fin du délai de portage à la commune ou à la communauté de communes

- Projet 2 : Réinvestissement d'un immeuble de logements.

Site : Immeubles d'habitation, 1 rue des abattoirs.

Projet : Cet immeuble comprend 6 appartements. Suite au décès du propriétaire, il n'y a pas de volonté des héritiers de maintenir le bâtiment en état ni d'assurer la gestion locative. Compte tenu de cette situation, l'immeuble menace de se détériorer rapidement. Afin de remettre sur le marché locatif des biens en bon état et à un prix abordable, la commune souhaite que l'EPF engage les négociations avec les propriétaires pour une acquisition amiable.

Le bien sera mis à disposition de la commune à l'issue de l'acquisition puis rétrocédé à la fin du délai de portage à la commune ou à la communauté de communes.

- Projet 3 : Déménagement d'un commerce structurant de la commune

Site : Place du Marché

Projet : Cet immeuble vacant dispose d'une place stratégique à l'échelle de la commune. Il s'agit d'un immeuble indépendant sur la place du marché. La volonté de la commune est d'y installer l'un de ses commerçants afin de le mettre en valeur et qu'il puisse développer son activité.

Le bien sera mis à disposition de la commune à l'issue de l'acquisition pour réalisation des travaux puis rétrocédé à la fin du délai de portage à la commune

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune de
Jarnages
Représentée par son Maire,

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

Vincent TURPINAT

Philippe GRALL

La Communauté de Communes
Creuse Confluence
représentée par son Président,

Nicolas SIMONNET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/ en
date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-057

B-2018-143 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de
centre-bourg entre la Commune de Le Grand Bourg, la
Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest
Creuse (23) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-143

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de centre-bourg entre la Commune de Le Grand Bourg, la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté de communes Monts et Vallées Ouest-Creuse et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine approuvée par le Bureau par délibération du 28 novembre 2017,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune du Grand Bourg, la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

01 OCT 2018
Le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation de centre-bourg entre la Commune de Le Grand Bourg, la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : centre-bourg

-Objet : valorisation d'un patrimoine bâti vacant et dégradé et rééquilibrer le centre-bourg

Située au Nord-Ouest du département de la Creuse, en région Nouvelle-Aquitaine, la Commune de Le Grand Bourg est localisée entre La Souterraine et Guéret, à 20 km des deux communes, ainsi qu'à 50 km au nord de Limoges.

Elle est, en outre, située à une vingtaine de kilomètres de l'autoroute A20, véritable axe structurant du territoire.

À l'image du département, Le Grand Bourg souffre, depuis plusieurs décennies, d'un certain manque d'attractivité qui se traduit notamment par un affaiblissement de la vitalité commerciale et une stagnation de la démographie. En témoignent des chiffres du chômage en hausse entre 2009 et 2014. La Souterraine a connu une augmentation du chômage de 0,8% par an entre 2009 et 2014, passant de 5,4% à 9,5%. Sur la même période, le département a connu une augmentation de la même ampleur tout en restant à un niveau légèrement moins élevé, à savoir 9,1% en 2014.

Toutes ces difficultés au niveau économique ne se ressentent que faiblement au niveau démographique. Stagnation de la population entre 2009 et 2014, la commune accueillant 1 217 habitants en 2014, soit 6 de plus qu'en 2009. Malgré la tendance départementale de la Creuse qui connaît un fort déclin démographique, la population entre 2009 et 2014 y étant notamment passée de 123 584 à 120 581 habitants soit une baisse de 2,43% à un rythme annuel de -0,5%, la commune parvient à pérenniser sa dynamique démographique. Les 14 enfants de plus sur la même période quinquennale traduit d'une natalité qui tend à pallier le solde migratoire négatif.

Le Grand Bourg est également la scène d'un vieillissement de la population relativement moindre. Les plus de 60 ans représentent 33,9% de la population municipale alors qu'à l'échelle de la Creuse, les plus de 60 ans représentent 39,1% de la population. De plus, la part de population des plus de 75 ans a chuté de 210 à 157 habitants entre 2009 et 2015.

Enfin, l'offre de commerces sur la commune pour le millier d'habitant reste à conforter, avec 16 enseignes, dont un bar, un tabac, une pharmacie et deux banques/assurances. L'offre de commerce doit être développée à partir de la mobilisation de fonciers en centre-bourgs afin de conserver son cadre de vie agréable pour attirer de nouvelles populations. La disparition récente de son hôtel restaurant tend en effet à fragiliser le tissu commercial de la commune.

La commune rencontre deux principales problématiques aujourd'hui à l'échelle de son bourg. La première problématique est liée au bâtiment qui accueille la mairie, en effet, ce dernier nécessite de lourds et coûteux travaux de mise aux normes et d'entretien. Au regard de ces contraintes techniques et

financières, la commune ne souhaite pas réhabiliter ce bâtiment qui ne dispose de plus d'aucune valeur patrimoniale.

D'autre part, Le Grand Bourg disposait d'un Hôtel Restaurant de qualité situé dans une bâtisse remarquable anciennement un presbytère. Les gestionnaires ont fermé l'établissement il y a un an laissant le bâtiment en parfait état vacant.

La commune souhaiterait ainsi déménager les locaux de la Mairie au rez-de-chaussée de cette propriété et créer par la même occasion une activité de gîte aux étages de cette propriété. Cette activité de gîtes pourrait être gérée directement par la commune ou concédée à un tiers.

Montant : 500 000 €

Durée : 4 ans

Périmètre de réalisation :

- **Projet 1 :**

Site : Ancien Hôtel Restaurant situé au cœur du bourg dans une bâtisse remarquable laissée en parfait état (parcelles DK 162, DK 163 et DK 164).

Projet : La commune souhaiterait déménager les locaux de la Mairie au rez-de-chaussée de cette propriété et créer par la même occasion une activité de gîte aux étages de cette propriété. Cette activité de gîtes pourrait être gérée directement par la commune ou concédée à un tiers.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES MONTS ET
VALLÉES
OUEST CREUSE



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 23-17-xxx
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DU GRAND BOURG (23)

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MONTS ET VALLÉES OUEST CREUSE
(23)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune du Grand Bourg, dont le siège est situé 2 place des Tillieuls, 23240 LE GRAND BOURG, représentée par son maire, Monsieur Michel NAVARRE - autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° XX du conseil municipal en date du ~~XX~~ XXXXXXXX 2018

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Bâtiment Saint-Joseph, 1 rue de l'Hermitage, 23300 LA SOUTERRAINE, représentée par son président Monsieur Étienne LEJEUNE, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « la CC MVOC » ;

d'une part,

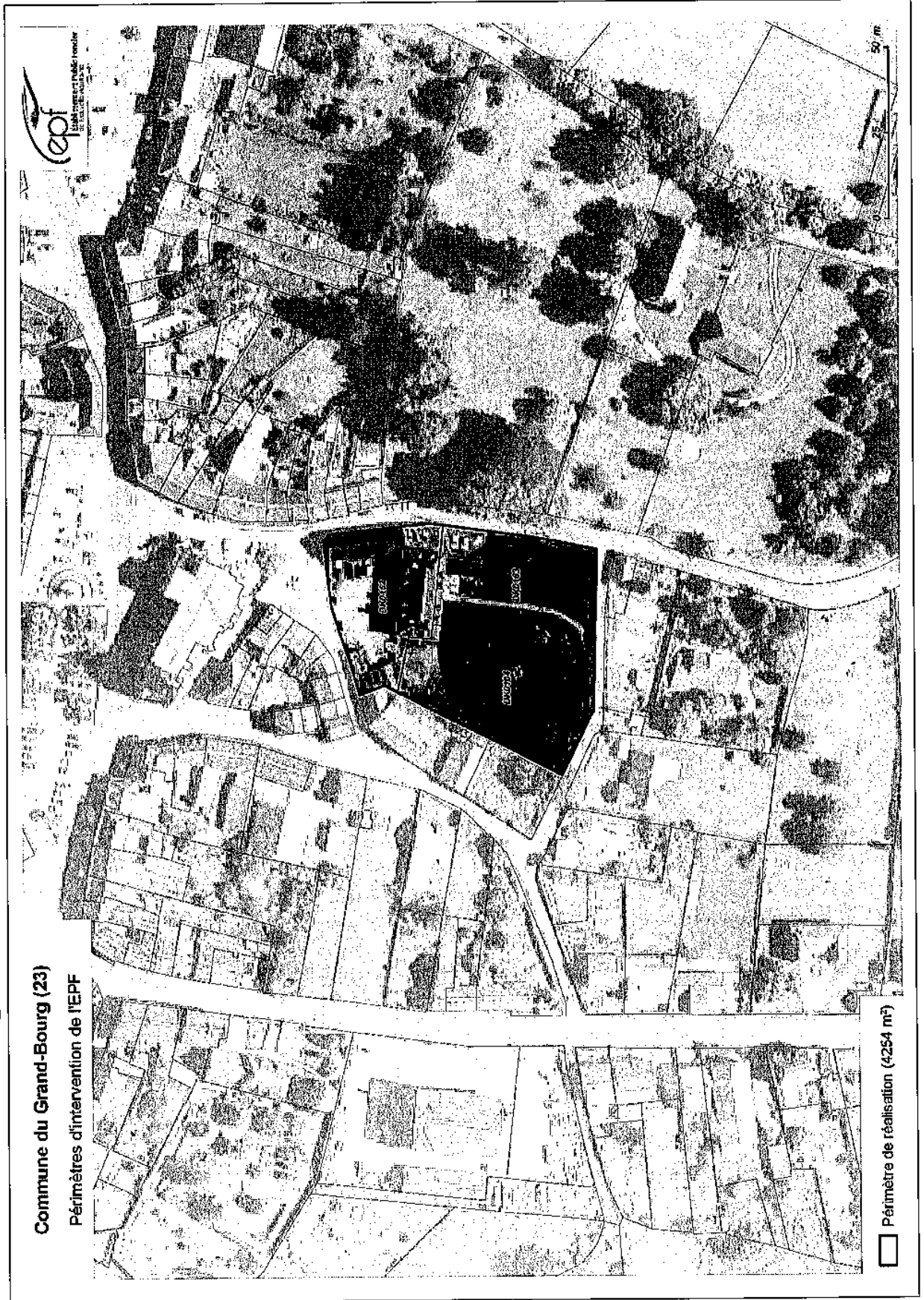
ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018 _____ -xx du

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Le Grand Bourg fait partie de la Communauté de Communes Monts et Vallée Ouest Creuse qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la collectivité et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et touristique et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Le Grand Bourg

Située au Nord-Ouest du département de la Creuse, en région Nouvelle-Aquitaine, la Commune de Le Grand Bourg est localisée entre La Souterraine et Guéret, à 20 km des deux communes, ainsi qu'à 50 km au nord de Limoges,.

Elle est, en outre, située à une vingtaine de kilomètres de l'autoroute A20, véritable axe structurant du territoire

À l'image du département, Le Grand Bourg souffre, depuis plusieurs décennies, d'un certain manque d'attractivité qui se traduit notamment par un affaiblissement de la vitalité commerciale et une stagnation de la démographie. En témoignent des chiffres du chômage en hausse entre 2009 et 2014. La Souterraine a connu une augmentation du chômage de 0,8% par an entre 2009 et 2014, passant de 5,4% à 9,5%. Sur la même période, le département a connu une augmentation de la même ampleur tout en restant à un niveau légèrement moins élevé, à savoir 9,1% en 2014.

Toutes ces difficultés au niveau économique ne se ressentent que faiblement au niveau démographique. Stagnation de la population entre 2009 et 2014, la commune accueillant 1 217 habitants en 2014, soit 6 de plus qu'en 2009. Malgré la tendance départementale de la Creuse qui connaît un fort déclin démographique, la population entre 2009 et 2014 y étant notamment passée de 123 584 à 120 581 habitants soit une baisse de 2,43% à un rythme annuel de -0,5%, la commune parvient à pérenniser sa dynamique démographique. Les 14 enfants de plus sur la même période quinquennale traduit d'une natalité qui tend à pallier le solde migratoire négatif.

Le Grand Bourg est également la scène d'un vieillissement de la population relativement moindre. Les plus de 60 ans représentent 33,9% de la population municipale alors qu'à l'échelle de la Creuse, les plus de 60 ans représentent 39,1% de la population. De plus, la part de population des plus de 75 ans a chuté de 210 à 157 habitants entre 2009 et 2015.

Enfin, l'offre de commerces sur la commune pour le millier d'habitant reste à conforter, avec 16 enseignes, dont un bar, un tabac, une pharmacie et deux banques/assurances. L'offre de commerce doit être développée à partir de la mobilisation de fonciers en centre-bourgs afin de conserver son cadre de vie agréable pour attirer de nouvelles population. La disparition récente de son hôtel restaurant tend en effet à fragiliser le tissu commercial de la commune.

Le Projet de la Commune

La commune rencontre deux principales problématiques aujourd'hui à l'échelle de son bourg. La première problématique est liée au bâtiment qui accueille la mairie, en effet, ce dernier nécessite de lourds et coûteux travaux de mise aux normes et d'entretien. Au regard de ces contraintes techniques et financières, la commune ne souhaite pas réhabiliter ce bâtiment qui ne dispose de plus d'aucune valeur patrimoniale.

D'autre part, Le Grand Bourg disposait d'un Hôtel Restaurant de qualité situé dans une bâtisse remarquable anciennement un presbytère. Les gestionnaires ont fermé l'établissement il y a un an laissant le bâtiment en parfait état vacant.

La commune souhaiterait ainsi déménager les locaux de la Mairie au rez-de-chaussée de cette propriété et créer par la même occasion une activité de gîte aux étages de cette propriété. Cette activité de gîtes pourrait être gérée directement par la commune ou concédée à un tiers.

La Collectivité souhaite être accompagnée par l'EPF pour assurer la maîtrise du foncier et dans la réflexion de leur projet global.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 modifié par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;

- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPFI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF au cas par cas sur ce périmètre

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en rouge sur la carte.

- Projet 1 : Réinvestissement d'un ancien Hôtel Restaurant située en cœur de bourg en Mairie et gîtes

Le bâtiment comprend une grande pièce pouvant accueillir des événements et réception, une cuisine professionnelle et un ensemble de pièces destinées à recevoir les services de la Mairie.

Le premier étage est aménagé et entièrement rénové en chambres d'hôtel. Elles pourront être utilisées en l'état pour une activité de gîte.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune du
Grand Bourg
Représentée par son Maire,

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

Michel NAVARRE

Philippe GRALL

La Communauté de Communes
Monts et Vallées Ouest Creuse
représentée par son Président,

Étienne LEJEUNE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/xxx en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-058

B-2018-144 Convention opérationnelle d'action foncière
pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de
Limeuil (24) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-144

**Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg
entre la Commune de Limeuil (24) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-
Aquitaine**

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Limeuil et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle.

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le

01 OCT. 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet :

**Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg
entre la Commune de Limeuil (24) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-
Aquitaine**

Description de la convention:

-Objet : Revitalisation de centre-bourg

La Commune de Limeuil a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de revitalisation de son centre-bourg.

En effet malgré l'attractivité touristique de son territoire, la démographie communale ne parvient pas à augmenter de manière stable et tend peu à peu à vieillir.

Consciente de ce phénomène la Commune de Limeuil s'est lancée dans un projet de revitalisation du bourg afin d'acquérir et de réhabiliter un ensemble immobilier vacant depuis plusieurs années à l'emplacement très stratégique sur le port face à la confluence.

Ce foncier très visible présentant un bâti de qualité est parfaitement adapté à l'exercice d'activités commerciales, et ses nombreuses dépendances peuvent accueillir de nombreux projets annexes.

Le rez-de-chaussée de cet ensemble pourrait accueillir des services et un commerce, et les étages des logements locatifs à l'année en partie sociale.

L'EPF accompagnera la Commune de Limeuil dans la réalisation de ce projet en réalisant la négociation et l'acquisition des biens situées dans le périmètre de réalisation. D'autres projets de revitalisation pourront aussi voir le jour dans le périmètre de veille selon les opportunités foncières ou en cas de non faisabilité du projet principal.

Une fois le foncier maîtrisé, l'EPF pourra mener les travaux de démolitions à entreprendre de manière à laisser un foncier à aménager ou à réhabiliter, pour la réalisation du projet.

-Montant : 500 000 €

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond à l'ancienne boulangerie et ses dépendances à acquérir

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond à l'ensemble du bourg de Limeuil

- **Projet : Ancienne boulangerie du port**

Site : Parcelle cadastrée C 167

Le site se situe en plein cœur du centre-bourg. La façade Sud du foncier fait face à la place du port et aux deux ponts caractéristiques de la confluence de Limeuil. La carte communale approuvée en 2014 situe la parcelle en zone N à constructibilité limitée en raison des risques d'inondations.

Il est composé de trois corps de bâtiments implantés le long des limites parcellaires et organisés autour d'une cour centrale surélevée ;

- Au Sud le long de la limite parcellaire, une bâtisse en R+1+combles donnant sur la rue et la rivière au rez-de-chaussée et sur la cour au R+1.
- Au Nord-Ouest se développe un corps de bâtiments plus étroit, en R+1+combles, doté d'un sous-sol et qui donne sur la cour et sur la ruelle Nord.
- Une ancienne grange occupe l'angle Nord-Est.

Projet : La Commune de Limeuil comme il a été expliqué plus haut dans le préambule souhaite mener une opération de revitalisation du bourg sur cet ensemble immobilier à travers la réhabilitation de ses différents bâtiments. L'ensemble du bâti est vacant et se dégrade d'année en année.

Avec ce projet, la municipalité veut permettre l'installation de nouveaux habitants et commerces au cœur du bourg pour retrouver une dynamique économique et démographique importante sur cet emplacement touristique. Elle envisage d'acheter cet immeuble pour le réhabiliter et ainsi aménager d'une part l'office de tourisme et une boulangerie. D'autre part, vu le potentiel de ces bâtiments en matière de logements, l'un sera réservé pour le boulanger, au moins deux seront des logements sociaux et les autres seront de préférence des locations contribuant ainsi au maintien de la vie du bourg toute l'année.

Commune
de
LIMEUIL



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°24-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE LIMEUIL (24),
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Limeuil, dont la mairie est au Bourg -24510 LIMEUIL- représentée par son maire, **Monsieur Jean-Claude HERVE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

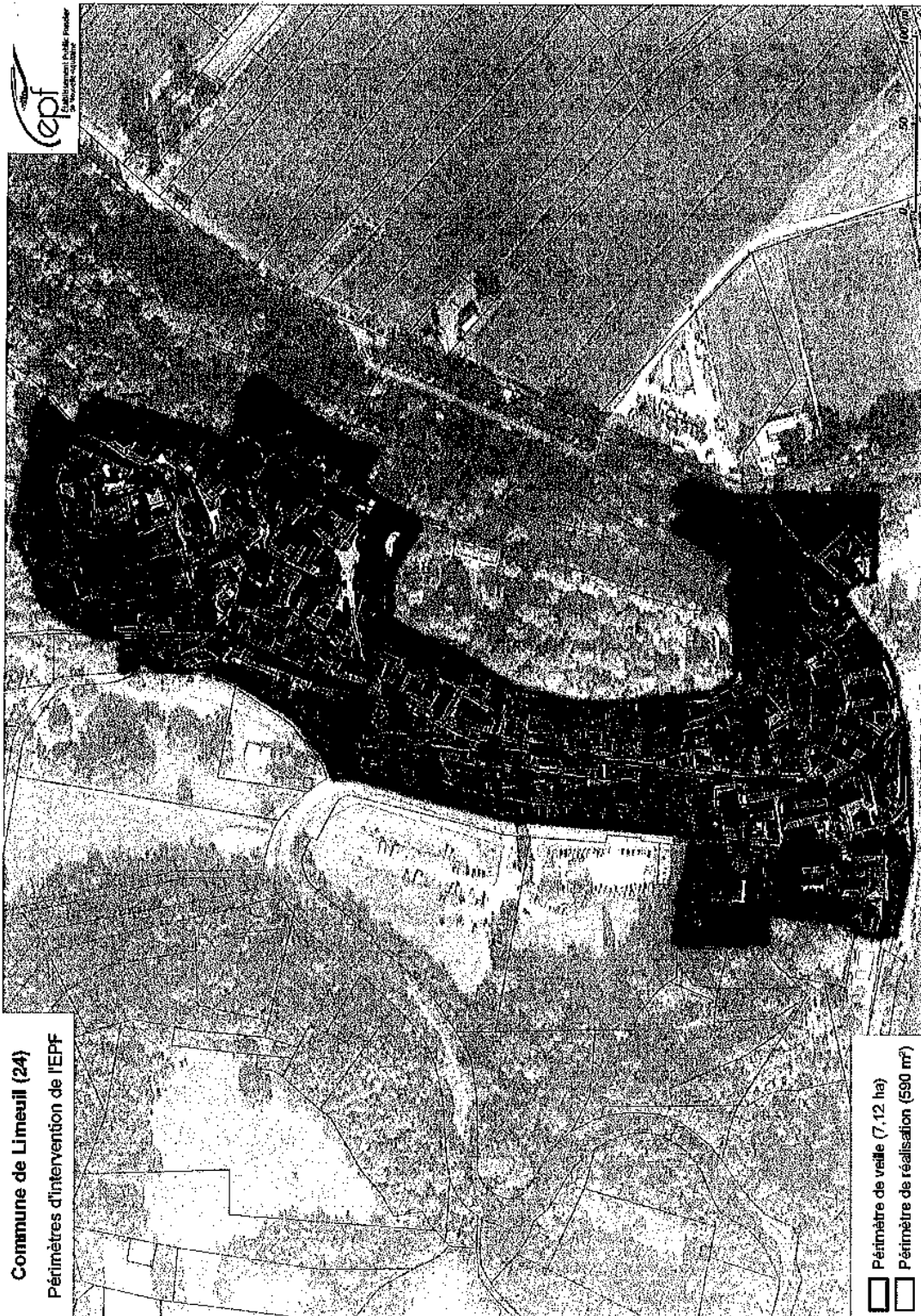
D'une part,

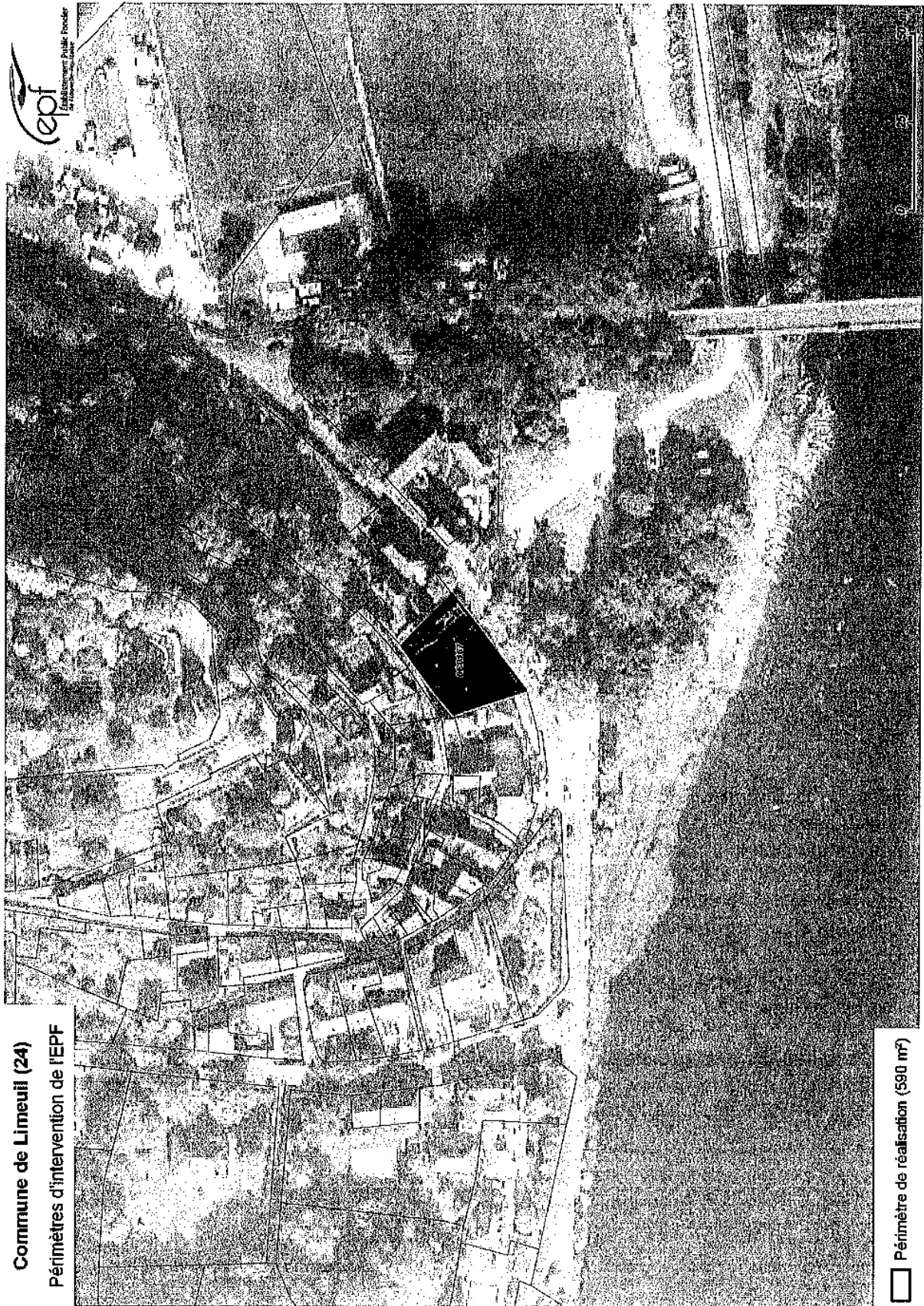
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention





PRÉAMBULE

La Commune de Limeuil

La Commune Limeuil est située au cœur du Département de la Dordogne à la frontière entre le Périgord Pourpre et le Périgord Noir, proximité de l'axe routier Bergerac – Sarlat. Son bourg, en partie bâti sur un promontoire fait face au célèbre cingle de Limeuil.

Après une importante déprise au XIX^{ème} siècle la population municipale reste relativement stable depuis le début du XX^{ème} siècle pour atteindre en 2017 les 354 habitants.

Cette stabilité, en dépit du relatif isolement géographique de la Commune, s'explique par la forte attractivité touristique du territoire.

En effet le village de Limeuil bénéficie d'une position incontournable à la confluence de la Dordogne et de la Vézère et dispose de nombreux atouts touristiques comme son château classé Monument Historique, ses jardins panoramiques en belvédère sur la confluence, ses activités nautiques et sa situation au cœur des principaux circuits touristiques de la Dordogne. La qualité architecturale et l'esthétique du petit bourg médiéval ont d'ailleurs permis à Limeuil d'obtenir le label « Les plus beaux villages de France ».

Le village de Limeuil s'est historiquement développé, grâce aux activités du port et à la présence de nombreux artisans des métiers du bois. Mais l'apparition du chemin de fer, à la fin du XIX^{ème} siècle, remet sérieusement en cause le transport fluvial source de la richesse de la ville.

Dès lors, le tissu économique de la Commune est devenu plus agricole jusqu'à l'apparition du tourisme dans les années 1960.

Il s'agit désormais de la principale ressource économique de son territoire puisqu'en 2015 sur les 36 établissements de la commune, une douzaine appartenait au secteur du commerce, de l'hébergement et la restauration. Le territoire communal accueille ainsi plusieurs restaurants, hôtels ou artisans d'arts.

Contrairement à de nombreuses communes rurales, près de la moitié de la population active communale travaille à Limeuil.

Le parc de logements de Limeuil est relativement ancien avec près de la moitié des habitations construites avant 1945. Comme beaucoup de villages périgourdiens la part des résidences secondaires est assez importante puisqu'elle atteignait plus de 43% du parc en 2015. Toutefois la part de logements vacants, bien qu'en hausse depuis 2009 n'atteint que 5% de l'ensemble du parc. Cette vacance se concentre majoritairement sur le bâti ancien du bourg soit en raison de leur état de dégradation, soit à cause des pratiques de rétention foncière de certains propriétaires.

Compte tenu du PPRI en vigueur sur les berges de la Vézère et de la Dordogne, des nombreuses zones naturelles et agricoles, mais aussi des servitudes patrimoniales, la constructibilité est assez limitée sur le territoire communal.

Dès lors l'un des principaux enjeux de la Commune est de parvenir à maintenir la dynamique de son centre-bourg, notamment hors saison estivale, avec le développement de commerces de proximité et la création de logements locatifs annuels.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Limeuil a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de revitalisation de son centre-bourg.

En effet malgré l'attractivité touristique de son territoire, la démographie communale ne parvient pas à augmenter de manière stable et tend peu à peu à vieillir.

Consciente de ce phénomène la Commune de Limeuil s'est lancée dans un projet de revitalisation du bourg afin d'acquérir et de réhabiliter un ensemble immobilier vacant depuis plusieurs années à l'emplacement très stratégique sur le port face à la confluence.

Ce foncier très visible présentant un bâti de qualité est parfaitement adapté à l'exercice d'activités commerciales, et ses nombreuses dépendances peuvent accueillir de nombreux projets annexes.

Le rez-de-chaussée de cet ensemble pourrait accueillir des services et un commerce, et les étages des logements locatifs à l'année en partie sociale.

L'EPF accompagnera la Commune de Limeuil dans la réalisation de ce projet en réalisant la négociation et l'acquisition des biens situés dans le périmètre de réalisation. D'autres projets de revitalisation pourront aussi voir le jour dans le périmètre de veille selon les opportunités foncières ou en cas de non faisabilité du projet principal.

Une fois le foncier maîtrisé, l'EPF pourra mener les travaux de démolitions à entreprendre de manière à laisser un foncier à aménager ou à réhabiliter, pour la réalisation du projet.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquérir et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;

- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ Définir les objectifs partagés par la Commune de Limeuil et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Commune de Limeuil et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la

maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;

- ◆ Préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la commune de Limeuil confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble du centre-bourg de Limeuil (en vert sur la carte).

Il pourra permettre à l'EPF en cas de saisine de la Commune d'intervenir sur des biens selon les opportunités foncières.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Ancienne boulangerie du port**

Site : Parcelle cadastrée C 167

Le site se situe en plein cœur du centre-bourg. La façade Sud du foncier fait face à la place du port et aux deux ponts caractéristiques de la confluence de Limeuil. La carte communale approuvée en 2014 situe la parcelle en zone N à constructibilité limitée en raison des risques d'inondations.

Il est composé de trois corps de bâtiments implantés le long des limites parcellaires et organisés autour d'une cour centrale surélevée ;

- Au Sud le long de la limite parcellaire, une bâtisse en R+I+combles donnant sur la rue et la rivière au rez-de-chaussée et sur la cour au R+1.
- Au Nord-Ouest se développe un corps de bâtiments plus étroit, en R+I+combles, doté d'un sous-sol et qui donne sur la cour et sur la ruelle Nord.
- Une ancienne grange occupe l'angle Nord-Est.

Projet : La Commune de Limeuil comme il a été expliqué plus haut dans le préambule souhaite mener une opération de revitalisation du bourg sur cet ensemble immobilier à travers la réhabilitation de ses différents bâtiments. L'ensemble du bâti est vacant et se dégrade d'année en année.

Avec ce projet, la municipalité veut permettre l'installation de nouveaux habitants et commerces au cœur du bourg pour retrouver une dynamique économique et démographique importante sur cet emplacement touristique. Elle envisage d'acheter cet immeuble pour le réhabiliter et ainsi aménager d'une part l'office de tourisme et une boulangerie. D'autre part, vu le potentiel de ces bâtiments en matière de logements, l'un sera réservé pour le boulanger, au moins deux seront des logements sociaux et les autres seront de préférence des locations contribuant ainsi au maintien de la vie du bourg toute l'année.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Limeuil
représentée par son maire,

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

Jean-Claude HERVE

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/.. en date du 2018

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-059

B-2018-145 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du
centre-bourg entre la Commune de Marsac, la
Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest
Creuse (23) et l'Etablissement Public Foncier de
Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **145**

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Marsac, la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu la Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la communauté de communes Monts et Vallées Ouest-Creuse et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine approuvée par le Bureau par délibération du 28 novembre 2017,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Marsac, la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

-AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

Le Préfet, le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Marsac, la Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : centre-bourg

-Objet : valorisation d'un patrimoine bâti vacant et dégradé dans un objectif de création de logements

Située au Nord-Ouest du département de la Creuse, en région Nouvelle-Aquitaine, la Commune de Marsac est localisée au Sud de La Souterraine et Guéret, à 25 km des deux communes, ainsi qu'à 50 km au nord de Limoges.

Elle est, en outre, située à une vingtaine de kilomètres de l'autoroute A20.

À l'image du département, Marsac souffre, depuis plusieurs décennies, d'un affaiblissement de la vitalité commerciale au sein des communes rurales. En témoignent des chiffres du chômage important entre 2009 et 2014 et la désertification des habitants du bourg pour rejoindre le bassin de vie de La Souterraine. En effet, la population de la commune de Marsac ne cesse de décroître depuis plusieurs décennies. Elle compte aujourd'hui 673 habitants contre 781 en 1990.

Toutefois, la commune de Marsac est un lieu de passage pour les pèlerins de Saint-Jacques-de-Compostelle ce qui garantit une certaine pérennisation de son tissu commercial. En effet, l'offre de commerce sur la commune au regard de sa population est intéressante, avec deux boulangeries, deux restos-bar, un leader price, mais reste à conforter. L'offre de commerces doit être développée à partir de la mobilisation de fonciers en centre-bourgs afin de conserver son cadre de vie agréable pour attirer de nouvelles populations.

La commune de Marsac a un lotissement communal récent qui ne connaît pas de vacance tout comme le parc de logement social. La commune a su attirer une nouvelle population avec du logement neuf et abordable. Une grande part du parc privé est, a contrario, vieillissant avec une vacance importante. En effet, un certain nombre d'ilots du centre-bourg sont vétustes et dans un état de délabrement avancé, et entravent à l'attractivité résidentielle de la commune.

La commune dispose d'un nombre intéressant de fonciers mobilisables, notamment avenue du Limousin, en vue de la redynamisation du centre-bourg et de l'impulsion d'une nouvelle dynamique économique et démographique.

La commune fait face à plusieurs problématiques de dévitalisation de son centre-bourg depuis les années 1990, qui se traduisent par une baisse de population ainsi que par la présence de commerces et de logements vacants. Un exemple concret de cette situation est le départ à la retraite de quatre commerçants qui ne trouvent pas de repreneurs. La Commune souhaite ainsi mettre en place un projet global de revitalisation et de renouvellement urbain, afin de remettre sur le marché les logements vacants du centre-bourg et de conforter son offre en commerces et en équipements. Le projet se fera au niveau de l'axe principal du centre-bourg (avenue de Limoges)

Pour parvenir à inverser la tendance, la municipalité a décidé d'impulser une politique foncière pour intervenir sur des bâtiments dans leur totalité et leur redonner une vocation de logements.

La Collectivité souhaite être accompagnée par l'EPF pour permettre la réalisation d'une opération en renouvellement urbain en cœur de bourg. Dans ce cadre, l'EPF pourra être sollicité pour la maîtrise foncière, le remembrement et le traitement de fonciers du centre-bourg, ainsi que pour la réalisation d'études préalables. Une fois les propriétés acquises, l'EPF pourra, en lien avec la commune, lancer une consultation d'opérateurs immobiliers dans le cadre de cette opération. Dans le cadre où cette consultation d'opérateurs s'avérerait infructueuse, le projet pourra être réalisé directement par la commune.

Montant : 400 000 €

Durée : 4 ans

Périmètre de réalisation :

- **Projet : Réinvestissement d'un linéaire de bâtisses vacantes et en déshérence dans le but de créer plusieurs maisons de ville**

Site : centre-bourg

Maisons vacantes dans un état de délabrement relativement avancé comprenant notamment une grande bâtisse de 700 m² (Parcelles cadastrées AD 40, AD 42 et AD 361).

Projet : Le défi de la commune est de démolir la majorité du bâtiment tout en conservant le linéaire de façade. Ceci permettra de créer de nouveaux logements tout en conservant l'homogénéité de la rue. Il pourra être reconstruit 3 à 4 maisons de ville.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

MARSAC EN CREUSE

COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES MONTS ET
VALLÉES
OUEST CREUSE



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N°CCA 23-17-xxx
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE MARSAC (23)

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MONTS ET VALLÉES OUEST CREUSE
(23)**

ET

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

ENTRE

La **Commune de Marsac**, dont le siège est situé 6 rue de la Mairie, 23210 MARSAC, représentée par son maire, **Madame Marie-Jeanne de BASQUIAT** - autorisée à l'effet des présentes par une délibération n° XX du conseil municipal en date du ~~XX XXXXXX~~ _____ 2018

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

La **Communauté de Communes Monts et Vallées Ouest Creuse**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Bâtiment Saint-Joseph, 1 rue de l'Hermitage, 23300 LA SOUTERRAINE, représentée par son président **Monsieur Étienne LEJEUNE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **la CC MVOC** » ;

d'une part,

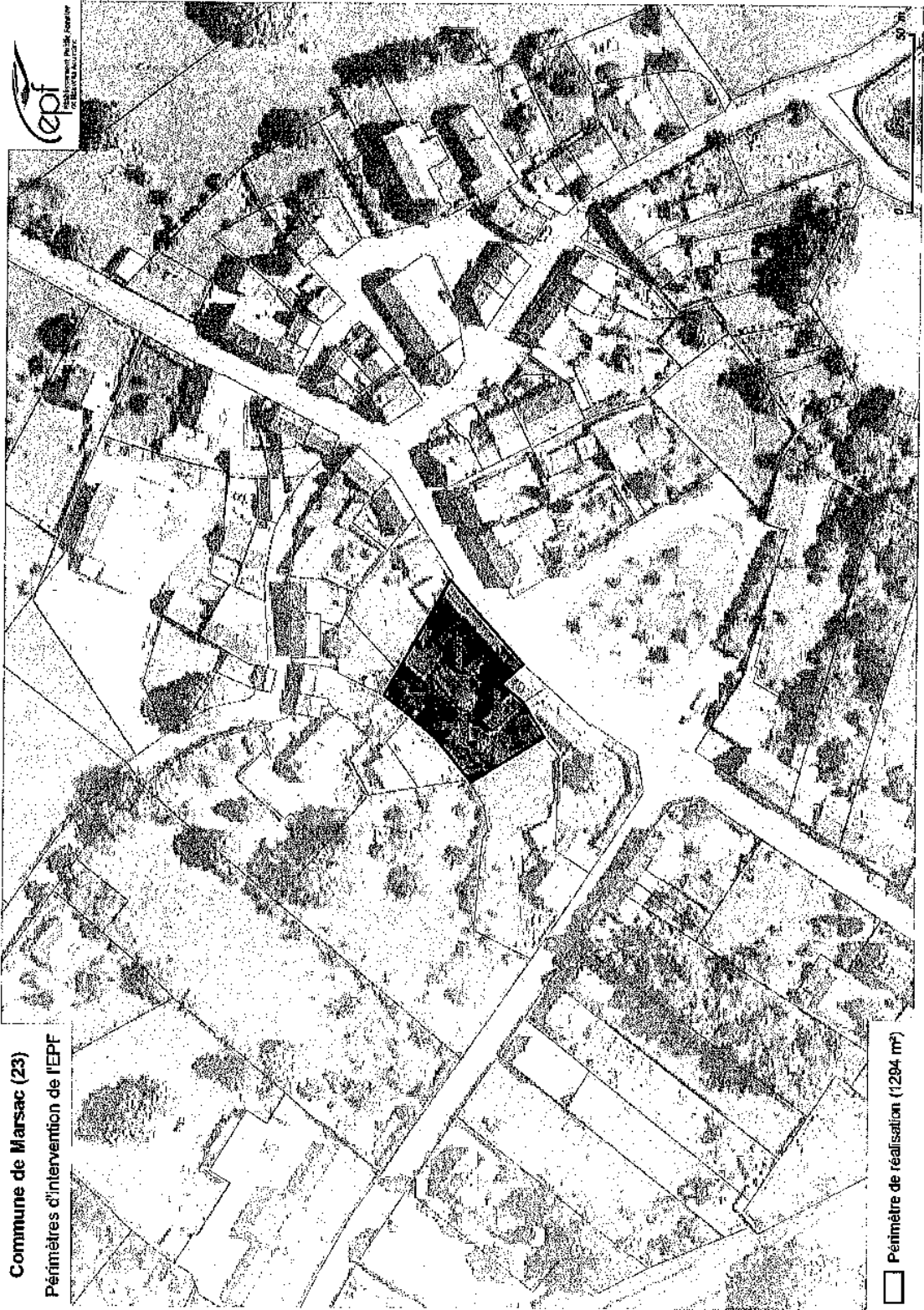
ET

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2018-~~XX~~ _____ en date du

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Marsac fait partie de la Communauté de Communes Monts et Vallée Ouest Creuse qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la collectivité et ses communes membres, dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines notamment sur le plan commercial et à la requalification de bâti vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres-bourgs.

La Commune de Marsac

Située au Nord-Ouest du département de la Creuse, en région Nouvelle-Aquitaine, la Commune de Marsac est localisée au Sud de La Souterraine et Guéret, à 25 km des deux communes, ainsi qu'à 50 km au nord de Limoges.

Elle est, en outre, située à une vingtaine de kilomètres de l'autoroute A20.

À l'image du département, Marsac souffre, depuis plusieurs décennies, d'un affaiblissement de la vitalité commerciale au sein des communes rurales. En témoignent des chiffres du chômage important entre 2009 et 2014 et la désertification des habitants du bourg pour rejoindre le bassin de vie de La Souterraine. En effet, la population de la commune de Marsac ne cesse de décroître depuis plusieurs décennies. Elle compte aujourd'hui 673 habitants contre 781 en 1990.

Toutefois, la commune de Marsac est un lieu de passage pour les pèlerins de Saint-Jacques-de-Compostelle ce qui garantit une certaine pérennisation de son tissu commercial. En effet, l'offre de commerce sur la commune au regard de sa population est intéressante, avec deux boulangeries, deux restos-bar, un commerce alimentaire discount, mais reste à conforter. L'offre de commerces doit être développée à partir de la mobilisation de fonciers en centre-bourgs afin de conserver son cadre de vie agréable pour attirer de nouvelles populations.

La commune de Marsac a un lotissement communal récent qui ne connaît pas de vacance tout comme le parc de logement social. La commune a su attirer une nouvelle population avec du logement neuf et abordable. Une grande part du parc privé est, a contrario, vieillissant avec une vacance importante. En effet, un certain nombre d'ilots du centre-bourg sont vétustes et dans un état de délabrement avancé, et entravent à l'attractivité résidentielle de la commune.

La commune dispose d'un nombre intéressant de fonciers mobilisables, notamment avenue du Limousin, en vue de la redynamisation du centre-bourg et de l'impulsion d'une nouvelle dynamique économique et démographique.

Le Projet de la Commune

La commune fait face à plusieurs problématiques de dévitalisation de son centre-bourg depuis les années 1990, qui se traduisent par une baisse de population ainsi que par la présence de commerces et

de logements vacants. Un exemple concret de cette situation est le départ à la retraite de quatre commerçants qui ne trouvent pas de repreneurs. La Commune souhaite ainsi mettre en place un projet global de revitalisation et de renouvellement urbain, afin de remettre sur le marché les logements vacants du centre-bourg et de conforter son offre en commerces et en équipements. Le projet se fera au niveau de l'axe principal du centre-bourg (avenue de Limoges)

Pour parvenir à inverser la tendance, la municipalité a décidé d'impulser une politique foncière pour intervenir sur des bâtiments dans leur totalité et leur redonner une vocation de logements.

La Collectivité souhaite être accompagnée par l'EPF pour permettre la réalisation d'une opération en renouvellement urbain en cœur de bourg. Dans ce cadre, l'EPF pourra être sollicité pour la maîtrise foncière, le remembrement et le traitement de fonciers du centre-bourg, ainsi que pour la réalisation d'études préalables. Une fois les propriétés acquises, l'EPF pourra, en lien avec la commune, lancer une consultation d'opérateurs immobiliers dans le cadre de cette opération. Dans le cadre où cette consultation d'opérateurs s'avérerait infructueuse, le projet pourra être réalisé directement par la commune.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 modifié par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer et d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;

- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité et l'EPCI s'engageront dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés en rouge sur la carte.

- ~~Projet 1 : réinvestissement~~ : réinvestissement d'un linéaire de bâtisses vacantes et en déshérence dans le but de créer plusieurs maisons de ville.

Afin d'attirer une nouvelle population dans le bourg, la commune de Marsac a ciblé un linéaire de bâtisses vacantes depuis plusieurs décennies et dans un état de délabrement très avancé. Cette grande bâtisse en R+1, d'une emprise de plus de 700 m² est destinée à être démolie à l'exception éventuellement du linéaire de façade afin de conserver l'homogénéité de la rue. Il pourra être reconstruit 3 à 4 maisons de ville.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La commune du
Grand Bourg
Représentée par son Maire,

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

Marie-Jeanne de BASQUIAT

Philippe GRALL

La Communauté de Communes
Monts et Vallées Ouest Creuse
représentée par son Président,

Étienne LEJEUNE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/XXX en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-060

B-2018-146 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du
centre-bourg entre la Commune de Pays-de-Belvès (24) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **146**

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la
revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Pays-de-Belvès (24) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

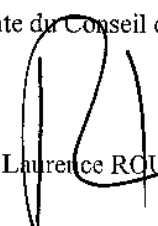
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Pays-de-Belvès et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle.

La Présidente du Conseil d'Administration


Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

Le Préfet,
Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.


Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la
revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Pays-de-Belvès (24) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Description de la convention:

-Objet : Revitalisation du centre-bourg

La Commune de Pays-de-Belvès a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de redynamisation de son centre-bourg en confortant l'activité touristique en réhabilitant des logements vacants.

La Commune souhaite réaliser une opération de redynamisation de son centre ancien en renforçant son attractivité touristique grâce à l'aménagement d'un nouvel office de tourisme et espace culturel sur la principale place du bourg. Ce nouvel équipement doit surtout permettre de rendre accessible à tous les publics (handicapés, femmes enceintes) un patrimoine troglodytique unique situé sous la place d'Armes, avec une sécurisation des lieux, une augmentation des capacités de visite et une offre scénographique repensée.

La mise en valeur de ces habitats troglodytiques uniques dans la région, doit permettre d'accroître de manière considérable la fréquentation du site, et plus généralement de la cité avec une répercussion directe sur les commerces et les emplois communaux.

Le foncier sélectionné pour cette opération, vacant depuis de nombreuses années, offre des qualités patrimoniales remarquables. De plus, sa vaste emprise en cœur de bourg doit permettre d'accueillir plusieurs logements réhabilités dans les étages et à l'arrière du bâtiment.

L'EPF accompagnera la Commune de Pays-de-Belvès dans la réalisation de ce projet en menant les négociations et l'acquisition de cette propriété située dans le périmètre de réalisation. Une fois le foncier maîtrisé, l'EPF pourra mener les travaux de démolitions partielles à entreprendre de manière à laisser un foncier à aménager ou à réhabiliter, pour la réalisation du projet.

-Montant : 600 000 €

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond à l'immeuble à acquérir sur la place d'Armes.

Périmètre de veille : Il s'agit de l'ensemble du centre-bourg de Belvès

- **Projet : Tour de l'Archevêque, place d'Armes**

Site : Parcelle cadastrée AD 192 (233m²)

Le site se situe en plein cœur du centre-bourg. Le bâtiment à réhabiliter se trouve sur la place de la Halle ou place d'Armes au n°12. Il s'agit d'un de plus anciens bâtiments du fort médiéval.

Le site d'implantation du projet se trouve en limite Ouest des anciennes fortifications du castrum du Moyen Age (bourg primitif) dont l'origine remonte au XI^{ème} siècle et au pied desquelles étaient creusées des douves défensives.

La propriété comprend 3 parties distinctes et bâties à des époques différentes.

- La tour de l'Archevêque, édifice de plan carré au sol d'une vingtaine de m² utiles et offrant 4 niveaux + combles.
- Un logis de plan rectangulaire de 100 m² utiles et 2 niveaux+ combles. Une cave voûtée d'environ 30 m² occupe le sous-sol de ce logis côte Est.
- Petit corps de bâtiment de 40m² sur 1 niveau+ combles + sous-sol, accompagné d'une petite cour fermant la composition au Sud

L'état intérieur du bâtiment reflète un abandon total d'entretien et de maintenance depuis au moins une vingtaine d'années.

Projet : La Commune de Pays-de-Belvès comme il a été expliqué plus haut dans le préambule souhaite mener une opération de revitalisation du bourg sur cette parcelle à travers la réhabilitation de ses différents bâtiments. La totalité du bâti est vacant et en vente.

Grâce à ce projet, la municipalité veut permettre l'installation d'un nouvel Office de Tourisme accessible à tout public et la mise en valeur des habitats troglodytiques, pour retrouver une dynamique économique et démographique importante sur cet emplacement touristique. La localisation du bâtiment permet d'envisager une liaison souterraine entre le futur Office de Tourisme et les habitats troglodytiques, point essentiel de l'opération.

Le rez-de chaussée du bâtiment donnant la place d'Armes doit accueillir l'office du tourisme et sa boutique, ainsi que l'ascenseur pour accéder aux abris. Le reste du bâtiment (étages et façade arrière) doit quant à lui abriter plusieurs logements réhabilités.

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°24-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE PAYS-DE-BELVES (24),
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La **Commune de Pays de Belvès**, dont la mairie est au Place de la Liberté- Belvès -24170 Pays-de-Belvès - représentée par son maire, **Monsieur Christian LEOTHIER** , autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

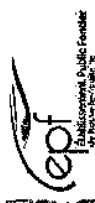
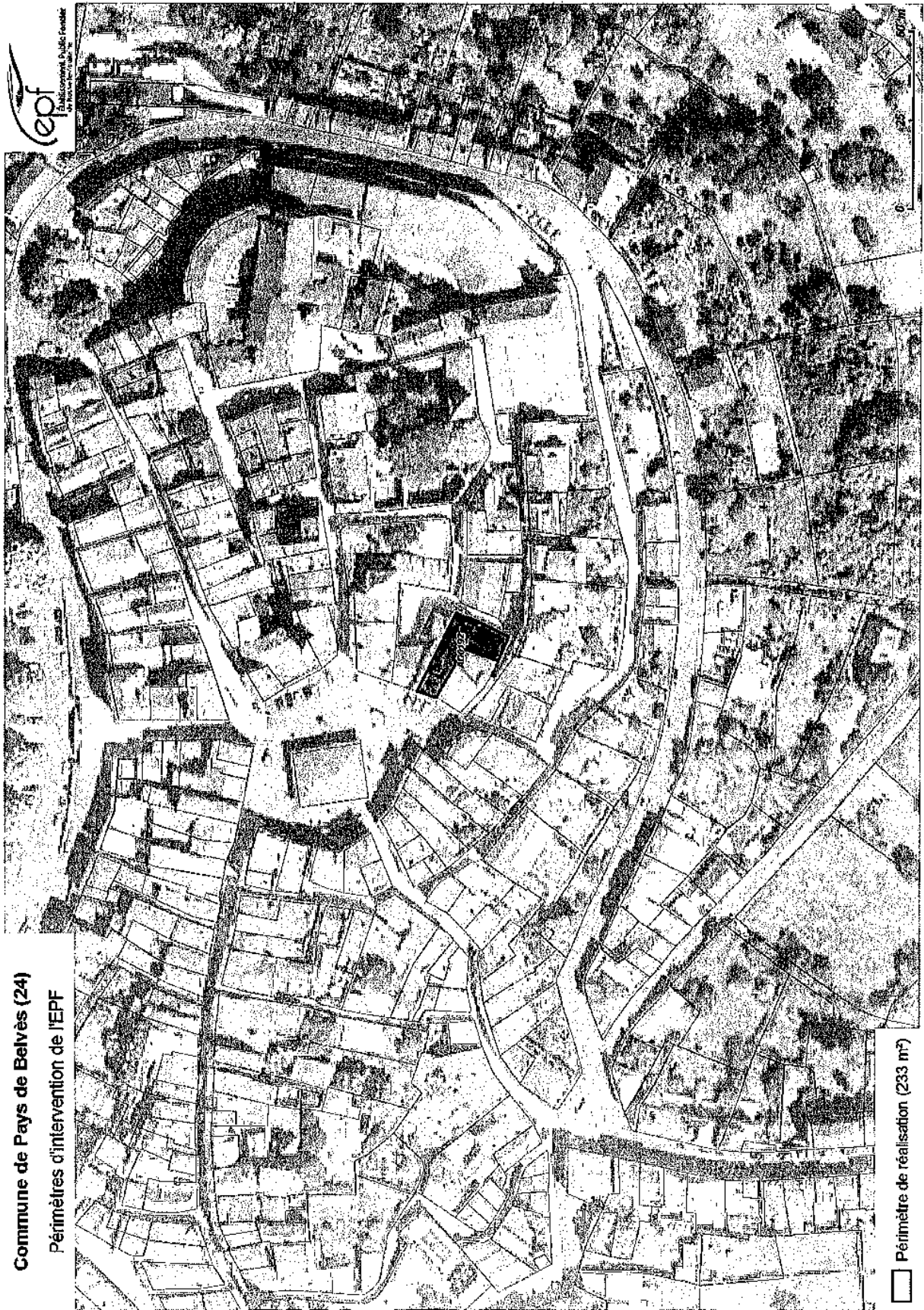
D'une part,

L'**Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du 25 septembre 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;


D'autre par

Identification des périmètres d'intervention





Commune de Pays de Belvès (24)
Périmètre d'intervention de l'EPF

 **Périmètre de réalisation (233 m²)**

PRÉAMBULE

La Commune de Pays-de-Belvès

La Commune de Pays-de-Belvès est une commune nouvelle du sud du Département de la Dordogne issue de la fusion au 1^{er} janvier 2016 de la Commune de Belvès et celle de Saint-Amand-de-Belvès. Elle fait partie du canton de la Vallée de Dordogne. La commune se situe sur la route de Fumel entre les vallées de la Dordogne et du Lot, au cœur de la forêt de Bessède. Elle est également desservie par la ligne TER Périgueux-Agen.

La démographie des deux communes formant Pays de Belvès est restée relativement stable depuis les années 1960 même si on assiste depuis quelques années à une légère déprise. En 2015, la population s'élevait à 1 454 habitants dont plus de 1 300 sur l'ancienne commune de Belvès.

Malgré son relatif isolement en dehors des grands axes de communication et à l'écart des agglomérations, la Commune a su rester attractive et maintenir son niveau de population, en grande partie grâce au tourisme et à l'installation de retraités. En effet la population municipale tend à vieillir et la part des plus de 60 ans est passée de 34.8% en 2010 à 38% en 2015.

La Commune, est notamment le village de Belvès a été le siège d'une riche histoire, encore très présente dans le bâti du bourg. Ce dernier s'est développé à partir du XI^{ème} siècle sur un éperon rocheux dominant la vallée de la Nauze. C'est alors un village fortifié dont il subsiste encore de nombreux témoignage d'architecture. Historiquement, Belvès par sa position stratégique était un lieu de riches échanges commerciaux rayonnant sur son territoire mais au fil du temps le commerce s'est déplacé plus au nord dans la vallée de la Dordogne.

Ce riche héritage a permis à la commune déléguée de Belvès d'être classée dans « Les Plus Beaux Villages de France » ; Par ailleurs, l'attractivité de la Commune est renforcée par la présence de nombreux services, d'infrastructures scolaires, d'un centre hospitalier, d'équipements sportifs et culturels, de services publics. La vie culturelle et associative est aussi très riche avec l'organisation de nombreux évènements tout au long de l'année.

L'économie communale dépend majoritairement du tourisme. En effet, en 2015, sur les 238 établissements présents plus de la moitié étaient liées au commerce, à la restauration et à l'hôtellerie.

L'emploi dans le secteur public représente toutefois plus de la moitié des 530 emplois de la commune. La présence jusqu'à peu d'une importante scierie a aussi permis le développement de l'emploi et renforcé l'attractivité économique de la commune. Toutefois sa récente fermeture a eu de lourdes conséquences sur les emplois et les commerces locaux.

Cependant le territoire de Belvès demeure composé d'une forte économie résidentielle puisque près de 60% des actifs travaillent et résident sur son territoire.

La Commune présente un parc de logements assez varié avec seulement 35% de logements anciens (avant 1945), et le développement de nombreuses maisons individuelles depuis les années 1960.

La part des résidences secondaires qui est de 23%, bien qu'en progression, demeure assez raisonnable par rapport à d'autres communes du Périgord. En revanche le taux de logements vacants est important puisqu'il approchait les 18% en 2015. Ce chiffre est d'autant plus élevé que ces derniers se concentrent dans la cité médiévale, qui est pourtant le poumon touristique et économique de la commune.

Dès lors l'un des principaux enjeux est de parvenir à la redynamisation du centre ancien avec un soutien à son commerce de proximité et la réhabilitation de nouveaux logements.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Pays-de-Belvès a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de redynamisation de son centre-bourg en confortant l'activité touristique en réhabilitant des logements vacants.

La Commune souhaite réaliser une opération de redynamisation de son centre ancien en renforçant son attractivité touristique grâce à l'aménagement d'un nouvel office de tourisme et espace culturel sur la principale place du bourg. Ce nouvel équipement doit surtout permettre de rendre accessible à tous les publics (handicapés, femmes enceintes) un patrimoine troglodytique unique situé sous la place d'Armes, avec une sécurisation des lieux, une augmentation des capacités de visite et une offre scénographique repensée.

La mise en valeur de ces habitats troglodytiques uniques dans la région, doit permettre d'accroître de manière considérable la fréquentation du site, et plus généralement de la cité avec une répercussion directe sur les commerces et les emplois communaux.

Le foncier sélectionné pour cette opération, vacant depuis de nombreuses années, offre des qualités patrimoniales remarquables. De plus, sa vaste emprise en cœur de bourg doit permettre d'accueillir plusieurs logements réhabilités dans les étages et à l'arrière du bâtiment.

L'EPF accompagnera la Commune de Pays-de-Belvès dans la réalisation de ce projet en menant les négociations et l'acquisition de cette propriété située dans le périmètre de réalisation. Une fois le foncier maîtrisé, l'EPF pourra mener les travaux de démolitions partielles à entreprendre de manière à laisser un foncier à aménager ou à réhabiliter, pour la réalisation du projet.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;

- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ Définir les objectifs partagés par la Commune de Pays-de-Belvès et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Commune de Pays-de-Belvès et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ Préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la commune de Pays-de-Belvès confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur à l'ensemble du centre-bourg de la commune Pays-de-Belvès (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption pourra être délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Tour de l'Archevêque, place d'Armes**

Site : Parcelle cadastrée AD 192 (233m²)

Le site se situe en plein cœur du centre-bourg. Le bâtiment à réhabiliter se trouve sur la place de la Halle ou place d'Armes au n°12. Il s'agit d'un des plus anciens bâtiments du fort médiéval.

Le site d'implantation du projet se trouve en limite Ouest des anciennes fortifications du castrum du Moyen Age (bourg primitif) dont l'origine remonte au XIème siècle et au pied desquelles étaient creusées des douves défensives.

La propriété comprend 3 parties distinctes et bâties à des époques différentes.

- La tour de l'Archevêque, édifice de plan carré au sol d'une vingtaine de m² utiles et offrant 4 niveaux ainsi que des combles.
- Un logis de plan rectangulaire de 100 m² utiles et 2 niveaux et combles. Une cave voutée d'environ 30 m² occupe le sous-sol de ce logis côté Est.
- Petit corps de bâtiment de 40m² sur un niveau, des combles, un sous-sol, accompagné d'une petite cour fermant la composition au Sud

L'état intérieur du bâtiment reflète un abandon total d'entretien et de maintenance depuis au moins une vingtaine d'années.

Projet : La Commune de Pays-de-Belvès comme il a été expliqué plus haut dans le préambule souhaite mener une opération de revitalisation du bourg sur cette parcelle à travers la réhabilitation de ses différents bâtiments. La totalité du bâti est vacant et en vente.

Grâce à ce projet, la municipalité veut permettre l'installation d'un nouvel Office de Tourisme accessible à tout public et la mise en valeur des habitats troglodytiques, pour retrouver une dynamique économique et démographique importante sur cet emplacement touristique. La localisation du bâtiment permet d'envisager une liaison souterraine entre le futur Office de Tourisme et les habitats troglodytiques, point essentiel de l'opération.

Le rez-de-chaussée du bâtiment donnant la place d'Armes doit accueillir l'office du tourisme et sa boutique, ainsi que l'ascenseur pour accéder aux abris. Le reste du bâtiment (étages et façade arrière) doit quant à lui abriter plusieurs logements réhabilités.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de SIX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (600 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Pays-de-Belvès
représentée par son maire,

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

Christian LEOTHIER

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/. en date du 2018

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-061

B-2018-147 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du
centre-bourg entre la commune d'Aillas (33) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-

147

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Aillas (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Aillas (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région 01 OCT. 2018

Bordeaux, le Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
Le Préfet pour les affaires régionales.

Alexandre PATIROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune d'Aillas (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Centre-bourg

-Objet :

La Commune d'Aillas est située dans le département de la Gironde, dans la Haute-Lande-Girondine, en limite du Lot-et-Garonne. Elle fait partie de la Communauté de communes du Réolais-en-Sud-Gironde. La commune est bien desservie, puisqu'elle est traversée par la route départementale D9 (La Réole – Bazas) et, la route départementale D110 (direction Sigalens). En outre, l'accès n°4 à l'autoroute A62 se situe sur le territoire communal, à 5 km du bourg.

En 2015, la population atteignait les 811 habitants. La population est à son apogée au sortir de la seconde Guerre Mondiale, avoisinant les 1200 habitants. Elle connaît une baisse assez significative jusqu'en 1990 où elle atteint les 650 habitants.

La dynamique s'est inversée depuis deux décennies, et la commune commence à regagner des habitants en continu. Pour preuve, la commune connaît une hausse annuelle moyenne de 1,3% entre 2010 et 2015, essentiellement expliquée par l'arrivée de nouvelles populations.

Le taux de population active des 15-64 ans est assez remarquable (77%), avec une économie communale est assez dynamique. La commune recense 117 établissements sur son territoire fin 2015, avec une activité agricole encore bien présente (25% des établissements). Le secteur secondaire (industrie et construction) représente 20% de l'activité communale, un chiffre supérieur à celui constaté sur le département girondin. Ce chiffre est non négligeable, et peut témoigner de la bonne santé de l'activité économique sur la commune.

La Commune présente une offre résidentielle monotypée, avec 96% de maisons individuelles. Le parc de logements d'Aillas est très largement dominé par des résidences principales, dont environ 70% sont occupées par leurs propriétaires. Le nombre de logements vacants a augmenté en nombre et en proportion entre 2010 et 2014, pour atteindre quasiment 10% du parc communal en 2014. L'ancienneté du parc de logements, puisque 45% des logements ont été construits avant 1920, et la préférence des ménages pour la construction neuve plutôt que l'action sur l'existant (coût de la réhabilitation), peuvent expliquer cette hausse sur la période.

La Commune d'Aillas a décidé d'engager une opération de réhabilitation et revitalisation dans son centre-bourg. En effet, elle enregistre sur son territoire un gain d'habitants ces dernières années, et souhaite poursuivre dans cette dynamique sur le long terme. Elle entend penser un développement démographique raisonné, en fonction de sa taille et de son rythme actuel.

Pour continuer la dynamique positive enclenchée depuis deux décennies, il convient de donner à la population actuelle et future un cadre de vie agréable. L'offre de services et de logements peut donc être maintenue, voire étoffée, pour répondre à la demande des habitants, et ne pas susciter un quelconque manque chez ces personnes.

La Commune souhaite profiter de fonciers idéalement situés en plein centre bourg, actuellement vacants ou en passe de l'être. La résorption de la vacance est pour cette dernière un aspect fondamental ; elle permettra à la fois de répondre aux besoins, en termes de commerces et services, mais aussi de logements. Cette dernière contribuera de même à une amélioration non négligeable de l'image que peut dégager la commune vis-à-vis de publics locaux ou extérieurs.

Dans le cadre de la réhabilitation du bourg, et la revitalisation au sein du tissu urbain, la Commune veut préserver l'activité commerciale, et notamment des locaux où actuellement se trouvent des commerces voués à déménager. Le but sera de garder un service de proximité, et de maintenir l'offre existante pour les habitants.

La commune souhaite étoffer son offre en logements pour faire face à la demande croissante, en agissant en premier lieu sur le bâti vacant en cœur de bourg. La typologie proposée répondra, autant que faire se peut, aux besoins exprimés par les habitants actuels, et par les futurs habitants potentiels.

-Montant : 400 000 €

-Durée : 4 ans

- Nombre de Logements : Au moins 5

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Sans objet

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte

- **Projet 1 : Parcelle AB n°45**

Site : Le bâtiment est situé dans le lieu-dit Aillas Le Grand, et possède une surface de 245 m². Il s'agit actuellement d'une épicerie avec deux locaux. La parcelle est classée UA du PLU.

Projet : La commune souhaite agir prochainement sur ce foncier. En effet, l'épicerie actuelle va déménager, dans un espace correspondant davantage à ses attentes en termes d'emplacement et de surface à disposition.

Afin de maintenir et assurer une dynamique commerciale dans le centre bourg, la commune entend agir pour le devenir du local, prochainement vacant. Elle souhaite si possible, en fonction des opportunités, installer un nouveau commerce. Avec ce projet la Commune désire garder un service de proximité pour maintenir l'offre existante dans le bourg.

Le bien est attendant à un bar-restaurant, il pourrait être intéressant d'étudier une éventuelle extension de ce dernier si les exploitants en sentent l'opportunité. Le but est avant tout de maintenir les commerces actuellement en place, en effet, le but n'est en aucun cas de les fragiliser en implantant un éventuel concurrent.

L'étage à usage d'habitation sera conservé dans ce but, pour un éventuel hébergement de la personne exploitant le commerce. Il pourrait nécessiter un léger rafraîchissement pour être à nouveau habité, et trouver plus facilement un locataire.

Une étude de faisabilité pourra le cas échéant appuyer la commune, afin de voir les possibilités d'implantations commerciales pour ce local, en fonction des idées et des attentes de la commune pour ce lieu.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- **Projet 2 : Parcelle AB n°60**

Site : Le foncier se compose d'une maison à usage d'habitation, en R+1 et d'une superficie de 176 m², en très mauvais état. Le bien est située sur la rue Aillas-le-Grand, artère principale de circulation dans le cœur du bourg. La parcelle jouxte l'actuel cabinet médical (AB n°59).

Projet : La Commune souhaite agir sur ce foncier, et acquérir cette maison qui donne une image néfaste en entrée de bourg. En effet, le cabinet médical a été construit récemment, et sa devanture a été réaménagée. Elle entend donc travailler sur l'immeuble pour donner une continuité à ce bâtiment et une certaine cohérence.

L'activité médicale sur la commune est en plein développement. Un projet de Pôle médical est d'ailleurs envisagé, afin de regrouper les différents professionnels de santé, et minimiser les coûts d'administration et de gestion. La mise à disposition du rez-de-chaussée du bâti en question pourrait satisfaire les futurs professionnels de la santé.

L'étage pourrait être réhabilité à des fins de logement, des professionnels de santé le souhaitant, ou de tout autre public.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- **Projet 3 : Parcelle AB n°93**

Site : Le foncier est localisé en plein centre du village, à proximité immédiate de la Mairie. Le site est composé d'une belle maison d'habitation d'une superficie de 1084 m², rénovée mais abandonnée depuis une dizaine d'années, du fait d'une indivision conflictuelle.

Projet : La Commune souhaite acquérir cette maison pour son réhabilitation et la réalisation des plusieurs logements selon le besoin des habitants.

Une étude pourra déterminer les possibilités d'implantation, le nombre de logements qu'il sera possible de construire. L'analyse de la viabilité technique et financière du programme sera déterminante pour une

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33
D'ACTION FONCIERE POUR LA REHABILITATION DU CENTRE BOURG
ENTRE
LA COMMUNE D'AILLAS
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune d'Aillas, dont le siège est situé – 12 Aillas le Grand–33124 AILLAS- représentée par son Maire, **André Marc BARNETT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2018- en date du 25 septembre 2018 ;

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune d'Aillas

La Commune d'Aillas est située dans le département de la Gironde, dans la Haute-Lande-Girondine sur la Bassanne, en limite du Lot-et-Garonne. Elle fait partie de la Communauté de communes du Réolais-en-Sud-Gironde.

La commune est bien desservie, puisqu'elle est traversée par la route départementale D9, qui conduit à La Réole et à Bazas et, la route départementale D110, qui mène en direction de Sigalens. En outre, l'accès n°4, dit de « La Réole », à l'autoroute A62 se situe sur le territoire communal à 5 km du bourg. Côté ferroviaire, la gare SNCF la plus proche est celle de La Réole (14 km).

La Commune présente un fort patrimoine naturel, étant traversée par plusieurs cours d'eau (le Ruisseau de Lèbe, le Ruisseau de Talente, le Ruisseau de Tauziette), et située à proximité du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

Le patrimoine bâti n'est pas en reste puisque la façade occidentale de l'Eglise Notre-Dame est classée au titre des Monuments Historiques, tout comme les vestiges du Château d'Aillas. Le Château des Péricots et celui du Verduzan, bien que non-inscrits et non répertoriés aux Monuments Historiques, complètent l'architecture de la commune et suscitent la curiosité des personnes venant occasionnellement sur la commune. Enfin, des lavoirs peuvent

En 2015, la population atteignait les 811 habitants. La population est à son apogée au sortir de la seconde Guerre Mondiale, avoisinant les 1200 habitants. Elle connaît une baisse assez significative jusqu'en 1990 où elle atteint les 650 habitants.

La dynamique s'est inversée depuis deux décennies, et la commune commence à regagner des habitants en continu. Pour preuve, la commune connaît une hausse annuelle moyenne de 1,3% entre 2010 et 2015, essentiellement expliquée par l'arrivée de nouvelles populations (le solde naturel sur la commune étant négatif).

Le taux de population active des 15-64 ans est assez remarquable (77%), dont un 67% possède un emploi. De plus, l'économie communale est assez dynamique. La commune recense 117 établissements sur son territoire fin 2015, avec une activité agricole encore bien présente (25% des établissements). Le secteur secondaire (industrie et construction) représente 20% de l'activité communale, un chiffre supérieur à celui constaté sur le département girondin. Ce chiffre est non négligeable, et peut témoigner de la bonne santé de l'activité économique sur la commune.

Enfin, 14% des établissements font partie secteur de l'administration publique et la santé, un chiffre comparable à la moyenne constatée sur le département ; la commune peut donc être vue comme un petit Pôle relais proposant une offre de services publics satisfaisante sur le territoire.

La Commune présente une offre résidentielle monotypée, avec 96% de maisons individuelles.

Le parc de logements d'Aillas est très largement dominé par des résidences principales, dont environ 70% sont occupées par leurs propriétaires. Le nombre de logements vacants a augmenté en nombre et en proportion entre 2010 et 2014, pour atteindre quasiment 10% du parc communal en 2014. L'ancienneté du parc de logements, puisque 45% des logements ont été construits avant 1920, et la préférence des ménages pour la construction neuve plutôt que l'action sur l'existant (coût de la réhabilitation), peuvent expliquer cette hausse sur la période.

Le Projet de la Commune :

La Commune d'Aillas a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de réhabilitation et revitalisation dans son centre-bourg. En effet, elle enregistre sur son territoire un gain d'habitants ces dernières années, et souhaite poursuivre dans cette dynamique sur le long terme. Elle entend bien entendu penser un développement démographique raisonné, tenant compte de sa taille et de son rythme d'accueil actuel.

Pour continuer la dynamique positive enclenchée depuis deux décennies, il convient de donner à la population actuelle et future un cadre de vie agréable. L'offre de services et de logements peut donc être maintenue, voire étoffée, pour répondre à la demande des habitants, et ne pas susciter un quelconque manque chez ces personnes.

La Commune a identifié plusieurs fonciers pouvant permettre d'enclencher cette dynamique. En effet, elle souhaite profiter de fonciers idéalement situés en plein centre bourg, actuellement vacants ou en passe de l'être.

La résorption de la vacance est pour cette dernière un aspect fondamental ; elle permettra à la fois de répondre aux besoins, en termes de commerces et services, mais aussi de logements. Cette dernière contribuera de même à une amélioration non négligeable de l'image que peut dégager la commune vis-à-vis de publics locaux ou extérieurs.

Dans le cadre de la réhabilitation du bourg, et la revitalisation au sein du tissu urbain, la Commune veut préserver l'activité commerciale, et notamment des locaux où actuellement se trouvent des commerces voués à déménager. Le but sera de garder un service de proximité, et de maintenir l'offre existante pour les habitants.

Les services à la population sont pour le moment d'un niveau satisfaisant pour une localité de cette taille. La commune souhaite donc les maintenir, notamment l'offre de services publics mais également les services au niveau scolaire, dans le secteur de la santé, etc.

La commune souhaite étoffer son offre en logements pour faire face à la demande croissante, en agissant en premier lieu sur le bâti vacant en cœur de bourg. La typologie proposée répondra, autant que faire se peut, aux besoins exprimés par les habitants actuels, et par les futurs habitants potentiels.

En conséquence, les projets soumis par la commune d'Aillas à l'intervention de l'EPF contribueront à la mise à disposition de logements pour les nouveaux arrivants, en adéquation avec la demande, mais aussi à la création de commerces et de services offerts à la population communale.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Commune d'Aillas afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Commune d'Aillas et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Commune d'Aillas et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Commune d'Aillas confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Commune d'Aillas ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Le périmètre correspond aux projets suivants :

• **Projet 1 : Parcelle AB n°45**

Site : Le bâtiment est situé dans le lieu-dit Aillas Le Grand, et possède une surface de 245 m². Il s'agit actuellement d'une épicerie avec deux locaux. La parcelle est classée UA du PLU.

Projet : La commune souhaite agir prochainement sur ce foncier. En effet, l'épicerie actuelle va déménager, dans un espace correspondant davantage à ses attentes en termes d'emplacement et de surface à disposition.

Afin de maintenir et assurer une dynamique commerciale dans le centre bourg, la commune entend agir pour le devenir du local, prochainement vacant. Elle souhaite si possible, en fonction des opportunités, installer un nouveau commerce. Avec ce projet la Commune désire garder un service de proximité pour maintenir l'offre de services existant.

Le bien est attenant à un bar-restaurant, il pourrait être intéressant d'étudier une éventuelle extension de ce dernier si les exploitants en sentent l'opportunité. Le but est avant tout de maintenir les commerces actuellement en place, en effet, le but n'est en aucun cas de les fragiliser en implantant un éventuel concurrent.

L'étage à usage d'habitation sera conservé dans ce but, pour un éventuel hébergement de la personne exploitant le commerce. Il pourrait nécessiter un léger rafraichissement pour être à nouveau habité, et trouver plus facilement un locataire.

Une étude de faisabilité pourra le cas échéant appuyer la commune, afin de voir les possibilités d'implantations commerciales pour ce local, en fonction des idées et des attentes de la commune pour ce lieu.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

• **Projet 2 : Parcelle AB n°60**

Site : Le foncier se compose d'une maison à usage d'habitation, en R+1 et d'une superficie de 176 m², en très mauvais état. Le bien est située sur la rue Aillas-le-Grand, artère principale de circulation dans le cœur du bourg. La parcelle jouxte l'actuel cabinet médical, cadastré AB n°59.

Projet : La Commune souhaite agir sur ce foncier, et acquérir cette maison qui donne une image néfaste en entrée de bourg. En effet, le cabinet médical a été construit récemment, et sa devanture a été réaménagée. Elle entend donc travailler sur l'immeuble pour donner une continuité à ce bâtiment et une certaine cohérence.

L'activité médicale sur la commune est en plein développement. Un projet de Pôle médical est d'ailleurs envisagé, afin de regrouper les différents professionnels de santé, et minimiser les coûts d'administration et de gestion. La mise à disposition du rez-de-chaussée du bâti en question pourrait satisfaire les futurs professionnels de la santé.

L'étage pourrait être réhabilité à des fins de logement, des professionnels de santé le souhaitant, ou de tout autre public.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.
Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- **Projet 3 : Parcelle AB n°93**

Site : Le foncier est localisé en plein centre du village, à proximité immédiate de la Mairie. Le site est composé d'une belle maison d'habitation d'une superficie de 1084 m², rénovée mais abandonnée depuis une dizaine d'années, du fait d'une indivision conflictuelle.

Projet : La commune souhaite agir sur ce bien, représentant un potentiel indéniable de par sa surface (bâtie), et sa localisation.

Elle envisage d'acquérir cette maison, pour sa réhabilitation et la réalisation de plusieurs logements, selon les besoins exprimés par les nouveaux habitants potentiels. Des logements sociaux pourraient être créés.

Une étude pourra déterminer les possibilités d'implantation, le nombre de logements qu'il sera possible de construire, et la typologie des logements. L'analyse de la viabilité technique et financière du programme sera déterminante pour une sortie à moindre coût pour la commune.

L'EPF pourra appuyer la commune afin de rédiger le cahier des charges, afin de trouver un opérateur pouvant se positionner afin de mener ce programme de logements ambitieux. Il pourra également lancer la consultation d'opérateurs, si la collectivité le souhaite.

Une étude pourra déterminer les possibilités d'implantation, le nombre de logements qu'il sera possible de construire. L'analyse de la viabilité technique et financière du programme sera déterminante pour une

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.
Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de QUATRE CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune d'Aillas
représentée par son Maire,

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

André Marc BARNETT

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-062

B-2018-148 Approbation du projet :Convention
Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du
centre-bourg entre la commune de Cadillac, la
Communauté de Communes de Convergence Garonne (33)
et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **148**

Approbation du projet :

Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cadillac, la Communauté de Communes de Convergence Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cadillac, la Communauté de Communes de Convergence Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE



Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de

Région

Bordeaux, le

Le Préfet,

Alexandre PATROLI

01 OCT. 2018 Pour le Préfet,
L'Adjoint du Secrétaire général
pour les affaires régionales.

Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cadillac, la Communauté de Communes de Convergence Garonne (33) et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Centre-bourg

La commune de Cadillac est située dans le territoire de l'Entre-deux-Mers, en Gironde. Localisée à environ 35 kilomètres au Sud de la Métropole bordelaise (rive droite), la commune fait partie de l'arrondissement de Langon.

Cadillac est une bastide, avec une histoire assez remarquable. Fondée en 1280, la commune conserve aujourd'hui la majeure partie de son héritage historique avec des remparts quasi intacts, deux portes fortifiées, un Château, tous recensés à l'inventaire des Monuments Historiques.

Au 1^{er} janvier 2014, la commune comptabilise 2 743 habitants. Sur les dix dernières années, la hausse paraît marquée ; pour preuve, sur la période 2009-2014, le taux de variation annuel est de 2,5%.

Cadillac est encore largement marqué par l'activité vinicole. En effet, 1 600 hectares de vignobles sont encore exploités, sous les appellations « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux ». La principale production, la plus connue et faisant la spécificité du territoire, est celle d'un vin blanc liquoreux.

Cependant, l'activité agricole n'occupe plus que 3,5% des établissements du territoire en 2014, quand le taux constaté sur l'ancienne Communauté de communes des Coteaux de Garonne (dont était membre Cadillac) cette année-là est de plus de 16%. Plus de 60% des établissements sont orientés vers le secteur tertiaire : en effet, une centaine de commerces et services sont dénombrés dans la bastide. La part du secteur de l'administration publique, santé et enseignement est également importante, puisqu'elle est supérieure à 20% en 2014.

Le taux de logements vacants est davantage élevé que pour la moyenne constatée sur le département de la Gironde et est en augmentation ces dernières années ; il est de passé de 12% en 2009 à 13,6% en 2014. Une action sur le bâti existant est donc fortement envisageable, afin de tenter de résorber la vacance sur le centre-ancien.

La Commune de Cadillac entend redynamiser son centre-ancien. Elle connaît depuis quelques années un regain de population, avec un taux de variation annuel positif assez prononcé. Elle souhaite donc profiter de cette dynamique, et continuer dans ce sens. Pour ce faire, elle ambitionne de continuer à offrir un tissu de commerces et de services diversifiés et de qualités. A ce titre, il est prévu de faciliter le développement économique de la commune c'est-à-dire l'accueil des personnes désirant entreprendre sur la commune.

La Ville connaît une belle dynamique actuellement, avec notamment la construction d'une deuxième salle de cinéma. Le tissu associatif est riche, avec une cinquantaine d'associations référencées sur le territoire.

Les Allées sont actuellement réaménagées : cet endroit stratégique est la vitrine lorsque l'on arrive de l'extérieur, avec une vue d'ensemble sur la bastide. La création de places de stationnement à cet endroit permettra de limiter la circulation automobile dans le centre-ancien.

Du fait de ces nouveautés et investissements, les retombées en termes de touristes pourraient donc s'accroître, et les commerces et services présents en cœur de bastide pourraient profiter de ce probable flux supplémentaire.

Ces publics, majoritairement étrangers, disposent de manière générale d'un pouvoir d'achat élevé, et sont ouverts à toute nouveauté. C'est pour cela que la commune entend préserver voire améliorer les services offerts aux personnes vivant sur son territoire, mais aussi à celles y séjournant ponctuellement.

Une action sur le bâti existant en cœur de bourg est envisagée, contribuant à l'amélioration du cadre de vie. Ces fonciers vacants peuvent constituer de véritables verrues, donnant une image négative du territoire. Autant que faire se peut, la commune souhaite mener des actions sur divers îlots stratégiques, pour lesquels des possibilités de reconversion pourraient exister.

-Montant : 1 500 000 €

-Durée : 5 ans

- Nombre de Logements :

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au centre-ancien (en vert sur la carte)

Le centre ancien est actuellement composé d'un certain nombre de logements ou commerces vacants. En fonction des opportunités pouvant se présenter (mise à la vente de biens) ou des projets communaux émergeant en cours de convention, la commune pourra solliciter l'EPF pour agir sur ces bâtiments. Ces derniers pourraient être réhabilités ou rénovés dans un but de création de commerces ou services, mais aussi dans la perspective de du logement.

Des fonciers également en vente pourraient être mobilisés, en fonction des opportunités, en vue de constituer une réserve foncière pour la Ville. Il s'agirait ainsi de freiner les initiatives privées de création de lotissements, ne correspondant pas aux attentes de la municipalité en termes d'architecture, de cadre de vie. La municipalité souhaite donc garder une marge de manœuvre sur ce type de fonciers, à enjeux pour l'aménagement futur de la commune.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE CADILLAC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Cadillac dont le siège est situé 24 Place de la République - 33410 CADILLAC- représentée par son Maire, **Monsieur Jocelyn DORE** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

La Communauté de Communes Convergence Garonne, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 12 rue du Maréchal Leclerc Hautecloque, 33720 PODENSAC représentée par son Président, **Monsieur Bernard MATEILLE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ;

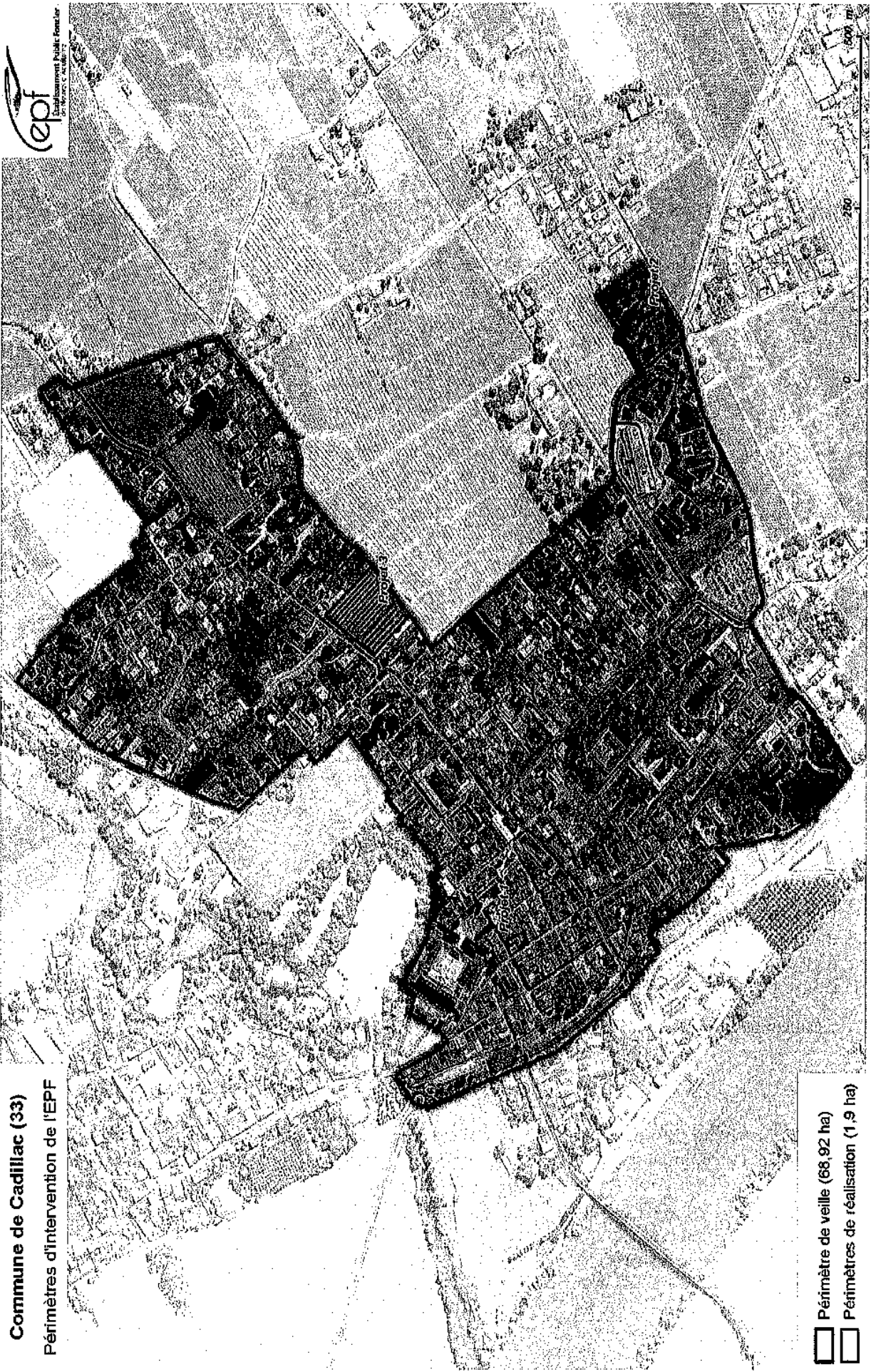
Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **la CCCG** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° en date du 25 septembre 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



Commune de Cadillac (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

- Périmètre de veille (66,92 ha)
- Périmètres de réalisation (1,9 ha)



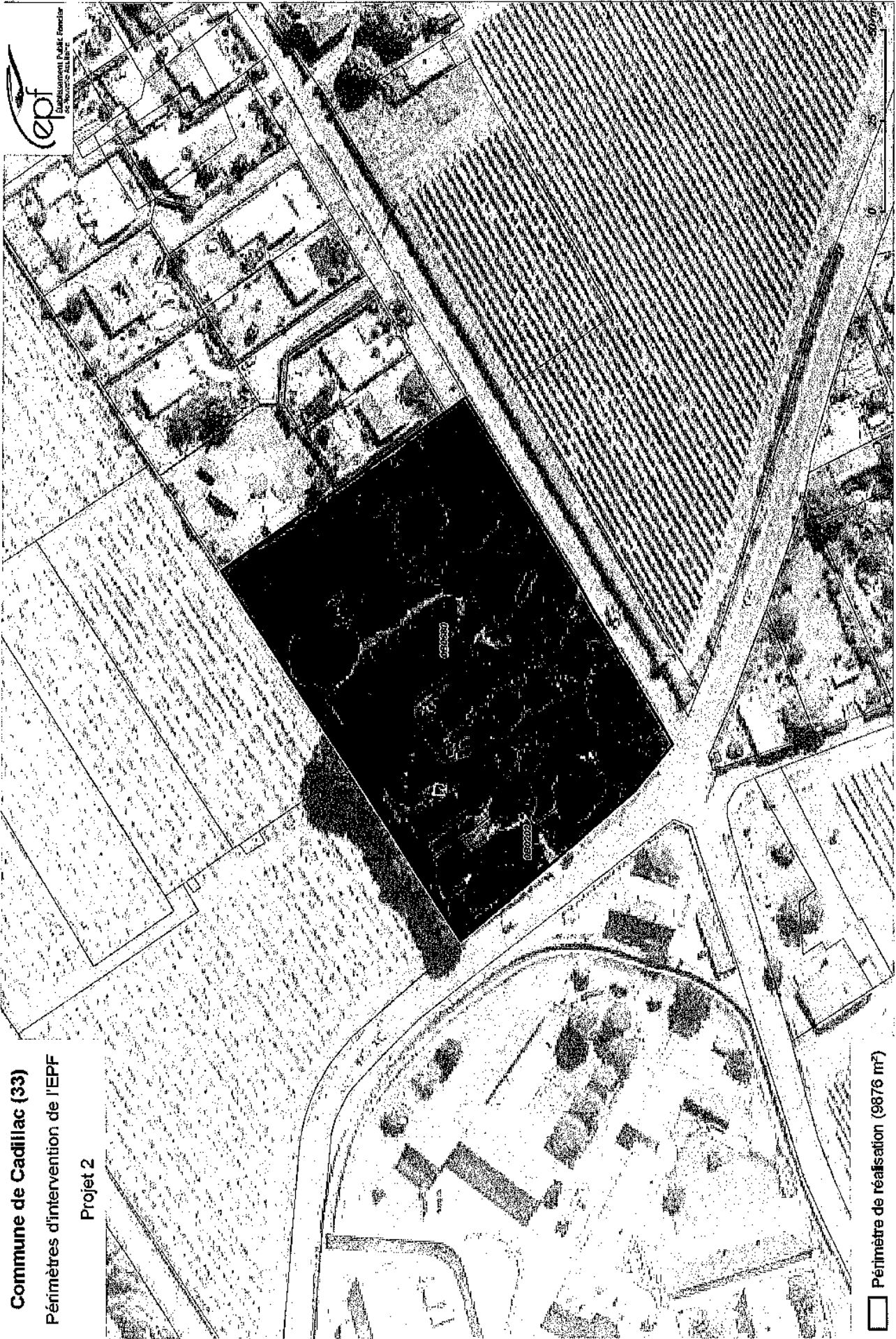
Commune de Cadillac (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1

□ Périmètre de réalisation (381 m²)





Commune de Cadillac (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2

□ Périmètre de réalisation (9876 m²)



Commune de Cadillac (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 3

□ Périmètre de réalisation (6704 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de Cadillac

La commune de Cadillac est située dans le territoire de l'Entre-deux-Mers, en Gironde. Localisée à environ 35 kilomètres au Sud de la Métropole bordelaise (rive droite), la commune fait partie de l'arrondissement de Langon (située à une dizaine de kilomètres), et est membre de la Communauté de communes de Convergence Garonne. La superficie communale est d'environ 550 hectares.

Cadillac est une bastide, avec une histoire assez remarquable. Fondée en 1280, la commune conserve aujourd'hui la majeure partie de son héritage historique avec des remparts quasi intacts, deux portes fortifiées (Portes de la Mer et de l'Horloge, édifiées au début du XIV^{ème} siècle), tous recensés à l'inventaire des Monuments Historiques. Le Château des Ducs d'Epéron, de style classique, est un édifice remarquable surplombant la bastide, et classé à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1862. Enfin, l'église Saint-Martin (avec sa chapelle funéraire abritant les tombeaux des Ducs d'Epéron), ainsi que le Cimetière des Oubliés, tous deux classés, donnent une identité et une attractivité supplémentaire à la commune.

Au 1^{er} janvier 2014, la commune comptabilise 2 743 habitants (en 2017, la commune en comptabilise 2792, chiffre non officialisé). Au sortir de la Seconde Guerre Mondiale, Cadillac compte déjà 2783 habitants puis jusqu'à la fin des années 1960, la population augmente pour dénombrer environ 3 750 administrés. Les trois décennies suivantes, cette dernière connaît une baisse continue significative, pour compter au final moins de 2350 habitants en 1999. Le début du 21^{ème} siècle marque un regain d'attractivité de la commune vis-à-vis des personnes extérieures désirant venir s'y installer. Sur les dix dernières années, la hausse paraît plus marquée ; pour preuve, sur la période 2009-2014, le taux de variation annuel est de 2,5%. Avec un solde naturel quasi nul, la hausse est essentiellement à mettre sur le compte de l'accueil de populations extérieures sur le territoire cadillacais.

Cadillac est encore largement marqué par l'activité viticole. En effet, 1 600 hectares de vignobles sont encore exploités, sous les appellations « Cadillac » et « Premières Côtes de Bordeaux ». La principale production, la plus connue et faisant la spécificité du territoire, est celle d'un vin blanc liquoreux. Témoin de l'attrait touristique du secteur, une maison des vins est d'ailleurs présente à l'entrée de ville en arrivant depuis Langon ; cette dernière abrite un musée (dans une ancienne chartreuse du 18^{ème} siècle), et elle est le point de départ de circuits de randonnées à travers les vignes, permettant une véritable compréhension de l'histoire viticole de la commune et de ses environs.

Cependant, l'activité agricole n'occupe plus que 3,5% des établissements du territoire en 2014, quand le taux constaté sur l'ancienne Communauté de communes des Coteaux de Garonne (dont était membre Cadillac) cette année-là est de plus de 16%.

Plus de 60% des établissements sont orientés vers le secteur tertiaire : en effet, une centaine de commerces et services sont dénombrés dans la bastide. Tous types de commerces de bouche et de services à la personne sont donc présents dans le cœur de bourg communal.

La part du secteur de l'administration publique, santé et enseignement est également importante, puisqu'elle est supérieure à 20% en 2014. Le principal employeur de la ville est d'ailleurs le Centre Hospitalier, démontrant la place de centralité de Cadillac dans le territoire de l'Entre Deux Mers.

L'école publique maternelle et élémentaire Jean de La Fontaine, recense environ 300 élèves, pour l'année scolaire 2017-2018, avec un restaurant scolaire mis à disposition des enfants. Deux collèges sont également présents : l'établissement Anatole France, public, accueille plus de 680 élèves ; le collège Joseph Latastate est référencé comme privé. Les deux établissements attirent des enfants des 21 communes environnantes, témoin du caractère de centralité de la commune.

Le parc de logements de la commune est caractérisé par la forte proportion de résidences principales (environ 86 % en 2014), cette proportion a diminué par rapport à celui observé en 2009 (de l'ordre de 87,5%). Le taux de logements vacants est davantage élevé que pour la moyenne constatée sur le département de la Gironde et est en augmentation ces dernières années ; il est passé de 12% en 2009 à 13,6% en 2014. Une action sur le bâti existant est donc fortement envisageable, afin de tenter de résorber la vacance sur le centre-ancien. Plus de 50% du parc de logements a été construit avant les années 1970 (avec même 35% avant 1919), il peut donc être possible voire nécessaire d'agir sur ce parc relativement ancien mais conférant en contrepartie à la commune son identité de bastide qu'elle doit préserver.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Cadillac entend redynamiser son centre-ancien. Elle connaît depuis quelques années un regain de population, avec un taux de variation annuel positif assez prononcé.

Elle souhaite donc profiter de cette dynamique, et continuer dans ce sens. Pour ce faire, elle ambitionne de continuer à offrir un tissu de commerces et de services diversifiés et de qualité. A ce titre, il est prévu de faciliter le développement économique de la commune c'est-à-dire l'accueil des personnes désirant entreprendre sur la commune.

De même, Cadillac veut offrir à ces habitants actuels, mais également à ceux qui viendront s'installer, un cadre de vie agréable.

La Ville connaît une belle dynamique actuellement, avec notamment la construction d'une deuxième salle de cinéma. Le tissu associatif est riche, avec une cinquantaine d'associations référencées sur le territoire.

Les Allées sont actuellement réaménagées : cet endroit stratégique est la vitrine lorsque l'on arrive de l'extérieur, avec une vue d'ensemble sur la bastide. La création de places de stationnement à cet endroit permettra de limiter la circulation automobile dans le centre-ancien.

La Ville profite de son attractivité du point de vue touristique, avec ses atouts patrimoniaux (Château, églises, fortifications, etc), naturels (vins, mais aussi le passage de la Garonne).

En effet, le port de Cadillac accueille des bateaux de plaisance, des bateaux à passagers et même des bateaux de croisière. Un deuxième pont est d'ailleurs en cours d'installation : il sera voué à l'accueil des petites plaisances. L'office de tourisme de l'Entre Deux-Mers se situe sur la commune, confortant le rôle de centralité de la Ville.

Du fait de ces nouveautés et investissements, les retombées en termes de touristes pourraient donc s'accroître, et les commerces et services présents en cœur de bastide pourraient profiter de ce probable flux supplémentaire.

Ces publics, majoritairement étrangers, disposent de manière générale d'un pouvoir d'achat élevé, et sont ouverts à toute nouveauté. C'est pour cela que la commune entend préserver voire améliorer les services offerts aux personnes vivant sur son territoire, mais aussi à celles y séjournant ponctuellement.

Une action sur le bâti existant en cœur de bourg est envisagée, contribuant à l'amélioration du cadre de vie. Ces fonciers vacants peuvent constituer de véritables verrous, donnant une image négative du territoire. Autant que faire se peut, la commune souhaite mener des actions sur divers îlots stratégiques, pour lesquels des possibilités de reconversion pourraient exister.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Cadillac à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation du centre-bourg, avec la création de logements en centre-ancien, permettant l'accueil de nouvelles populations, mais aussi la diversification de l'activité commerciale. Tous ces éléments contribueront à l'amélioration du cadre de vie.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-I du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ Définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ Préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes de Convergence Garonne rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-18-... signée le 2018, conformément à la décision du du Président-et du Conseil d'Administration du 12 JUIN 2018.

Consciente du potentiel de développement en matière d'habitat mais aussi d'économie du territoire intercommunal, la Communauté de Communes souhaite cependant préserver le cadre de vie qui fait sa force d'attractivité. En ce sens, l'intervention de l'EPF et de la Communauté de Communes au service des communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

La Communauté de communes de Convergence Garonne et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Favoriser le maintien et de le développement des commerces dans les centralités urbaines et villageoises ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutiliser les emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques en privilégiant la réutilisation de fonciers vacants, en friche ou sous-utilisé

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur du centre ancien (en vert sur la carte).

Le centre ancien est actuellement composé d'un certain nombre de logements ou commerces vacants. En fonction des opportunités pouvant se présenter (mise à la vente de biens) ou des projets communaux émergeant en cours de convention, la commune pourra solliciter l'EPF pour agir sur ces bâtiments, souvent dégradés. Ces derniers pourraient être réhabilités ou rénovés dans un but de création de commerces ou services, mais aussi dans la perspective de du logement.

Des fonciers également en vente pourraient être mobilisés, en fonction des opportunités, en vue des constituer une réserve foncière pour la Ville. Il s'agirait ainsi de freiner les initiatives privées dans un but de création de lotissements, ne correspondant pas aux attentes de la municipalité en termes d'architecture, de cadre de vie. La municipalité souhaite donc garder une marge de manœuvre sur ce type de fonciers, à enjeux pour l'aménagement futur de la commune

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte.

● Projet : Parcelles cadastrées A n°396 et 760

Site : Parcelles cadastrées section A n°396 et 760, situées rue Cazeaux Cazalet (en plein cœur de bourg, à proximité de la Place de la République, où se situent), pour une superficie de 378 m².

La parcelle A 396 se compose d'un bâtiment en R+2, localisée au cœur de la rue piétonne. Ce dernier comprend un ancien local commercial en rez-de-chaussée, avec une cave et une réserve en sous-sol.

Deux logements, de type T4, sont situés aux étages. Ils sont actuellement inoccupés.

La parcelle A 760 est un immeuble en R+2 également, utilisé à des fins d'habitation mais actuellement inoccupé.

Projet : La commune souhaite mener une opération à l'échelle de l'ilot, pour ces deux fonciers situés dans une des artères de circulation (piétonne et routière). En effet, les fonciers identifiés sont actuellement vacants, mais représentent un potentiel indéniable.

Actuellement en pleine expansion, l'activité d'artisanat d'art est une destination envisagée pour cet espace. En effet, plusieurs artisans ont déjà manifesté leur intérêt de venir s'implanter sur la commune. Il convient donc de leur proposer des espaces, afin de répondre à la demande de consommateurs potentiels, qui pourraient contribuer à l'attractivité du cœur de bourg de la Ville.

L'espace identifié étant relativement vaste, il pourrait accueillir des logements sur les niveaux supérieurs, en plus des cases vouées aux probables activités des artisans d'art. Les implantations pour ce bâti restent donc à affiner, par le biais d'études engagées par l'EPF.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude complémentaire de faisabilité visant à déterminer la typologie de logements et de cases commerciales pouvant s'implanter, ainsi que la faisabilité technique et financière de l'opération.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération.

L'EPF appuiera également la commune dans le choix de l'opérateur apte à mener l'opération sur ce secteur, le plus proche des objectifs affichés dans le cahier des charges de la consultation.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

● Projet : EHPAD Bardon Lagrange

Site : Parcelles cadastrées B n°202 et 680, situées Route de Sauveterre, pour une superficie de 10 000 m².

Le site est actuellement occupé par un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), et est propriété de personnes privées. La commune a été récemment informée de sa fermeture prochaine.

Projet : La commune souhaite agir sur ce site lorsque la fermeture définitive sera actée. Elle projette de construire une résidence sénior. Ceci permettrait de préserver la vocation du site (accueil de personnes âgées), mais également de ne pas laisser ce bâtiment à l'abandon.

Il conviendra avant tout d'étudier la faisabilité financière et technique de l'opération, ainsi que la demande potentielle sur le territoire pour ce type de logements. En effet, il s'agira de voir si la surface du bâtiment est suffisante, insuffisante ou trop importante.

En fonction de ces éléments, la commune pourra dès lors adapter son projet.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

● Projet : Parcelles cadastrées B n°221 et 656

Site : Parcelles cadastrées section B n°221 et 656, situées 84 route de Branne et lieudit Le Vergey), pour une superficie de 8 m².

La parcelle B 221, d'une superficie globale de 95 m², recense une maison d'habitation de 72 m², édifiée sur 3 niveaux (vide sanitaire, rez-de-chaussée et un étage). La maison est dans un état relativement dégradé.

La parcelle B n°621 est un terrain, d'une superficie de 8 501 m², classé en zone UC du PLU communal. Ce zonage correspond au faubourg dense du bourg ancien avec une urbanisation en continu. L'emplacement est relativement plat et de forme assez régulière.

Projet : La commune souhaite mener un projet à vocation d'habitat sur cet ilot. Elle projette de réhabiliter la maison actuelle, mais aussi de la construction neuve sur le terrain attenant, afin de densifier l'espace et de combler une véritable dent creuse en zone d'habitat.

La commune accueille chaque année de nouveaux habitants sur son territoire, elle cherche donc à continuer dans cette voie et ne pas agir dans l'urgence. La production de logements est donc nécessaire, la collectivité entend cependant le faire de manière raisonnée et raisonnable

En effet, le terrain attenant à la maison d'habitation actuellement vacante constitue une vraie opportunité. Ce dernier est une véritable dent creuse à combler, permettant une liaison entre deux parties urbanisées en continuité du cœur de bourg, le tout est déjà desservi par les réseaux et par des voiries.

L'EPF appuiera la commune dans la définition du programme d'aménagement d'ensemble: en effet, des maisons individuelles seraient envisagées mais le projet pourrait comprendre la production de collectif voire de logement locatif social. Il s'agira d'étudier la faisabilité technique et financière du projet envisagé par la collectivité, et éventuellement de l'appuyer dans son choix final. Le projet ainsi envisagé devra être aussi s'attacher à limiter la concurrence avec les possibilités de programme en cours à ou venir sur le cœur de la bastide, via une programmation très fine.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est d'UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (1 500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Cadillac
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes
Convergence Garonne
représentée par son Président,

Jocelyn DORE

Bernard MATEILLE

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../. en date du 25 septembre 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre conclue avec la CDC de Convergence Garonne

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte

- **Projet : Parcelles cadastrées A n°396 et 760**

Site : Parcelles cadastrées section A n°396 et 760, situées rue Cazeaux Cazalet (en plein cœur de bourg, à proximité de la Place de la République), pour une superficie de 378 m².

Projet : La commune souhaite mener une opération à l'échelle de l'îlot, pour ces deux fonciers situés dans une des artères de circulation (piétonne et routière). En effet, les fonciers identifiés sont actuellement vacants, mais représentent un potentiel indéniable.

Actuellement en pleine expansion, l'activité d'artisanat d'art est une destination envisagée pour cet espace. En effet, plusieurs artisans ont déjà manifesté leur intérêt de venir s'implanter sur la commune. Il convient donc de leur proposer des espaces, afin de répondre à la demande de consommateurs potentiels, qui pourraient contribuer à l'attractivité du cœur de bourg.

L'espace identifié étant relativement vaste, il pourrait accueillir des logements sur les niveaux supérieurs, en plus des cases vouées aux probables activités des artisans d'art. Les implantations pour ce bâti restent donc à affiner, par le biais d'études engagées par l'EPF.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude complémentaire de faisabilité visant à déterminer la typologie de logements et de cases commerciales pouvant s'implanter, ainsi que la faisabilité technique et financière de l'opération.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération. L'EPF appuiera également la commune dans le choix de l'opérateur apte à mener l'opération sur ce secteur.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- **Projet : EHPAD Bardon Lagrange**

Site : Parcelles cadastrées B n°202 et 680, situées Route de Sauveterre, pour une superficie de 10 000 m². Le site est actuellement occupé par un EHPAD, et est propriété de personnes privées. La commune a été récemment informée de sa fermeture prochaine.

Projet : La commune souhaite agir sur ce site lorsque la fermeture définitive sera actée. Elle projette de construire une résidence sénior. Ceci permettrait de préserver la vocation du site (accueil de personnes âgées), mais également de ne pas laisser ce bâtiment à l'abandon.

Il conviendra avant tout d'étudier la faisabilité financière et technique de l'opération, ainsi que la demande potentielle sur le territoire pour ce type de logements. En effet, il s'agira de voir si la surface du bâtiment est suffisante, insuffisante ou trop importante. En fonction de ces éléments, la commune pourra dès lors adapter son projet.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- **Projet : Parcelles cadastrées B n°221 et 656**

Site : Parcelles cadastrées section B n°221 et 656, situées 84 route de Branne et lieudit Le Vergey), pour une superficie de 8596m².

Projet : La commune souhaite mener un projet à vocation d'habitat sur cet ilot. Elle projette de réhabiliter la maison actuelle, mais aussi de la construction neuve sur le terrain attenant, afin de densifier l'espace et de combler une véritable dent creuse en zone d'habitat.

La commune accueille chaque année de nouveaux habitants sur son territoire, elle cherche donc à continuer dans cette voie et ne pas agir dans l'urgence. La production de logements est donc nécessaire, la collectivité entend cependant le faire de manière raisonnée et raisonnable

En effet, le terrain attenant à la maison d'habitation actuellement vacante constitue une vraie opportunité. Ce dernier est une véritable dent creuse à combler, permettant une liaison entre deux parties urbanisées en continuité du cœur de bourg, le tout est déjà desservi par les réseaux et par des voiries.

L'EPF appuiera la commune dans la définition du programme d'aménagement d'ensemble: en effet, des maisons individuelles seraient envisagées mais le projet pourrait comprendre la production de collectif voire de logement locatif social. Il s'agira d'étudier la faisabilité technique et financière du projet envisagé par la collectivité, et éventuellement de l'appuyer dans son choix final. Le projet ainsi envisagé devra être aussi s'attacher à limiter la concurrence avec les possibilités de programme en cours à ou venir sur le cœur de la bastide, via une programmation très fine.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-063

B-2018-149 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du
centre-bourg entre la commune de Captieux, la
Communauté de Communes du Bazadais (33) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- 149

Approbation du projet :

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Captieux, la Communauté de Communes du Bazadais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Captieux, la Communauté de communes du Bazadais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région 01 OCT. 2018

Bordeaux, le

Le Préfet,
Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales,

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Captieux, la Communauté de Communes du Bazadais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention :

-Objet : Centre-bourg

La commune de Captieux est située dans le Sud du département de la Gironde. La métropole bordelaise est localisée à 80 kilomètres au Nord, la même distance séparant la commune des plages de l'Océan Atlantique comme Biscarosse ou Mimizan.

L'économie communale reste aujourd'hui assez diversifiée, avec la présence de 130 établissements en 2015. Un peu plus de la moitié de ces établissements sont orientés vers le secteur tertiaire.

En termes d'équipements, la commune de Captieux compte une école primaire, élémentaire et une école maternelle. Le collège-lycée le plus proche se situe à environ 10 kilomètres du village, à Cudos. Des points relais de la Caisse d'allocations Familiales (CAF), de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) et de la Maison Départementale de la Santé et de l'Insertion (MDSI) sont présents sur la commune.

Au début des années 1950, la commune recensait quasiment 1 700 personnes ; le pic de population est atteint au début des années 1960 avec 1934 habitants dû en grande partie à l'activité de la base de l'OTAN au Poteau (aujourd'hui base de tir sur 100 km²). Après une chute brusque entre 1962 et 1968, la baisse se poursuit de manière continue entre chaque recensement pour afficher au 1^{er} janvier 2015, 1 268 habitants. Sur la dernière période, la baisse annuelle de 2,5% est essentiellement due à un solde migratoire négatif (1,8).

Conséquence des différentes baisses de population et de l'accroissement de la périurbanisation de l'habitat, le taux de logements vacants s'élève à 14% (113 logements).

La Commune de Captieux entend agir sur son territoire et son cœur de bourg. En perte continue d'habitants depuis des décennies, elle souhaite en premier lieu inverser cette tendance et regagner en attractivité. Des études ont déjà été menées afin de recenser les habitations ou locaux inoccupés sur la commune. Celles-ci ont identifiées près de 80 bâtiments vacants en 2016.

L'attractivité économique de Captieux qui continue d'accueillir sur son territoire de nouvelles Petites et Moyennes Entreprises (PME) doit pouvoir permettre aux nouveaux salariés d'habiter sur leur lieu de travail.

Les priorités communales identifiées sont les suivantes:

- La reconquête des logements vacants
- La production de logements pour les salariés :

De nombreux salariés (40% des actifs) de la commune vivent en effet sur les communes voisines mais aussi sur la Métropole bordelaise ou dans les Landes ou le Lot-et-Garonne. Ces longs trajets domiciles-travail pourraient être évités en proposant un parc de logements plus adaptés aux besoins de ces ménages et aux normes de « confort ».

En effet, la vétusté du parc de logements (35% de logements construits avant 1945), induit une inadéquation des logements et des conditions d'habitabilité peu en rapport avec les modes de vie actuels. Cette inadéquation est une des premières étapes d'un cercle vicieux créant une vacance des logements, un aspect dégradé du bâti et un manque d'attractivité même pour les salariés locaux. Cette absence ou du moins la présence très limitée de biens adaptés aux besoins des nouveaux ménages alors que les communes voisines proposent des logements neufs accessibles, est l'une des premières causes de la baisse démographique combinée avec un tissu économique limité en volume et la proximité de pôle attractif.

Ainsi, en vue de redynamiser la commune de Captieux et notamment son centre bourg, une intervention publique s'inscrivant dans une démarche systémique (habitat, économie, services) semble nécessaire.

La commune souhaiterait donc se situer dans une logique beaucoup plus large que le simple échelon communal. Idéalement située et desservie, à la frontière du département des Landes et moins d'une heure de la Métropole Bordelaise, Captieux est un pôle d'emplois non négligeable sur le Sud Gironde. La commune doit donc être pensée comme un Pôle relais girondin où l'on doit peut être une offre diversifiée de services, de commerces, et des capacités d'hébergement suffisantes. Il convient de se donner les moyens de préserver l'activité économique.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Captieux à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation du centre-bourg, avec la reconquête de logements en cœur de bourg permettant l'accueil de populations, et l'hébergement des salariés travaillant sur le territoire. La diversification et la préservation de l'activité commerciale seront également recherchées.

-Montant : 800 000 €

-Durée : 5 ans

- Nombre de Logements :

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Ce périmètre correspond au secteur du centre-bourg (en vert sur la carte)

Le centre ancien est actuellement composé d'un certain nombre de logements ou commerces vacants. En fonction des opportunités pouvant se présenter (mise à la vente de biens) ou des projets communaux émergeant en cours de convention, la commune pourra solliciter l'EPF pour agir sur ces bâtiments, souvent dégradés. Ces derniers pourraient être réhabilités ou rénovés dans un but de création de commerces ou services, mais aussi dans la perspective de du logement.

Des fonciers également en vente pourraient être mobilisés, en fonction des opportunités, en vue des constituer une réserve foncière pour la Commune. Il s'agirait ainsi de freiner des phénomènes peu adaptés au territoire et donc les localisations posent question.

Les divisions d'immeubles lors de rachat de biens vacants qui sont liés à un phénomène d'opportunités et qui induisent la production de petits logements locatifs très rentables pour le

propriétaire mais qui déstructurent le tissu urbain et limite les possibilités d'accès à la propriété dans l'ancien. Indirectement la concentration de ce type d'opération induit aussi une spéculation foncière ciblée sur certains biens voyant leurs valeurs augmenter en raison de la rentabilité liée à la production de nombreux petits logements.

La création de lotissements ne correspondant pas aux attentes des habitants en termes d'architecture, de cadre de vie. La municipalité souhaite donc garder une marge de manœuvre sur ce type de fonciers, à enjeux pour l'aménagement futur de la commune.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. L'EPF sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité
Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte

- **Projet 1 : Hôtel Cap des Landes**

Site : Parcelles cadastrées section AB n°199 et 200, situées route de Bazas (5 chemin des Chèvres), pour une superficie globale de 1 362 m². Le bien est localisé en plein cœur de bourg, en face de la Place de l'Eglise.

Projet : La commune souhaite travailler sur ce foncier prochainement vendu aux enchères. Elle souhaite profiter de son attrait pour les PME et donner à sa population, notamment les jeunes, les moyens de rester travailler sur son territoire.

A ce titre, elle envisage de développer un centre dédié à la formation, sur ce bien idéalement situé et avec un potentiel indéniable du point de vue de sa superficie. Ce dernier serait basé sur l'apprentissage des techniques concernant les métiers de l'industrie locale (bois, informatique) ainsi que sur les industries de pointe.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière de l'opération. Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- **Projet 2 : Bar restaurant Le France**

Site : Parcelle cadastrée section AB n°209, située route de Bazas, et faisant angle avec l'avenue du Stade, pour une superficie globale de 515 m². Le bien est localisé en plein cœur de bourg, à proximité d'une boulangerie et en face de la Place de l'Eglise.

La parcelle recense un ancien bar restaurant (commerce avec boutique), d'une surface utile de 368 m². A l'étage, le bien est à usage d'habitation. En arrière, se trouve une petite cour privative. Le tout paraît dans un état assez dégradé, méritant un rafraîchissement certain pour sa remise en service.

Projet : La commune souhaite travailler sur ce foncier prochainement mis en vente. Elle envisage sa réaffectation, et sa réutilisation, mais avec aucun projet précis.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière de l'opération. Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- **Projet 3 : MSAP culturelle**

Site : Parcelle cadastrée section AB n°467 et 317, située 5 rue du Foirail, pour une superficie de 227 m².

Projet : Depuis de nombreuses années, la commune de Captieux souhaite conserver son offre de services publics à la population, et travaille à ce titre pour l'implantation d'une Maison de Service au Public (MSAP) sur son territoire. Pour preuve, un Comité de Pilotage a été récemment créé pour avancer sur ce dossier.

Ce local est censé rassembler dans un même lieu plusieurs services publics. Cet espace mutualisé entre plusieurs opérateurs, est issu d'un partenariat entre l'État, les collectivités et les opérateurs de services publics. Il permet en ce sens d'assurer la présence et la qualité des services de proximité sur le territoire, notamment dans des territoires retirés des zones métropolitaines, comme c'est le cas à Captieux.

La commune a ciblé ce foncier pur l'implantation de sa future MSAP. Plus qu'une simple maison de services au public de base, la commune envisage de développer et mutualiser son offre culturelle dans cet îlot. En effet, le bien en question jouxte le centre audio-visuel. Elle ambitionne de développer dans la MSAP des équipements culturels (coin lecture, WIFI, visioconférence) mais aussi l'implantation d'une médiathèque. Tous les services à vocation culturelle seraient donc regroupés dans un même îlot. Le travail se fera d'ailleurs en étroite collaboration avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Aquitaine.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière de l'opération. En effet, le bien est en état assez dégradé : il conviendra donc de prendre en compte les éventuels coûts de désamiantage et dépollution, ainsi que les coûts liés à la démolition.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération, ainsi que le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière

systematique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- **Projet 4 : Liaison centre bourg**

Site : Parcelles cadastrées section AC n°429, 427, 418, 421 situées au Nord-est de l'école maternelle et au Sud de la Mairie.

Le parcellaire est situé en zone humide, et est propriété d'un exploitant forestier. Dans le PLU ayant fait l'objet d'une modification simplifiée fin 2016, les parcelles en question sont classées en Espace Boisé Classé à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Projet : La commune souhaite relier les deux parties du cœur de bourg par un cheminement doux (piétonnier et cycliste). En effet, le groupe scolaire au Sud comprend l'école maternelle, et la cantine scolaire.

Il convient d'effectuer un vaste détour afin de rejoindre le lotissement Les Genêts d'Or, en pleine expansion, et plus généralement les équipements sportifs (city stade) et culturels communaux (cinéma). La liaison douce serait effectuée dans un but de sécurisation du secteur et surtout des enfants, la route de Bazas (D932) où se situent l'école et la cantine étant une route très fréquentée par les voitures et camions.

En effet, actuellement, le manque de sécurité est un point fréquemment soulevé par les parents que ce soit pour récupérer leurs enfants (traversée de la route dangereuse) ou s'ils les laissent en autonomie se rendre à proximité de la Mairie ou des équipements publics (obligation de longer la route de Bazas sur quelques centaines de mètres).

La commune envisage donc la création d'un cheminement doux, la totalité du linéaire nécessaire étant la propriété d'une seule et unique personne. La modification du zonage du PLU nécessaire pour mener à bien cette opération est envisagée dans le futur PLU intercommunal, dont l'élaboration a été prescrite début 2018.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer le meilleur cheminement possible et le coût d'acquisition acceptable pour une sortie d'opération la plus viable possible.

- **Projet 5 : Café commercial**

Site : Parcelle cadastrée section AB n°216, située route de Bazas, pour une superficie globale de 332 m². Le bien est localisé en plein cœur de bourg, à proximité immédiate de la Place de l'Eglise. La parcelle concernée recense le Bar-Café « Le Commercial », qui avec le local commercial, le garage et les locaux divers, abrite une surface utile de 310 m².

Projet : La commune souhaite travailler sur ce foncier prochainement mis en vente. Elle envisage sa réutilisation, sûrement dans une perspective de vocation commerciale pour le rez-de-chaussée et pour le développement de l'habitat à l'étage.

Le bien est idéalement situé, il convient de maintenir des commerces de bouches et des services à la population dans le cœur de bourg, afin de répondre aux besoins des habitants, et ne pas créer un manque chez ces derniers.

La commune envisage donc la mise à disposition du local au rez-de-chaussée, réaménagé et rénové, pour un éventuel repreneur. Le maintien d'un restaurant, avec débit de boisson, serait idéal. L'étage serait utilisé à des fins de logement, par ce dernier ou par une autre personne, indépendamment du projet au rez-de-chaussée.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière de l'opération.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- **Projet 6 : Projet de développement**

Site : Parcelles cadastrées B n°428, 619 et 423, sis route de Giscos (RD10), pour une superficie totale de 3800 m² environ. Le bien recense une maison d'habitation de 172 m² de surface bâtie, ainsi qu'une dépendance en arrière de la maison.

Projet : La commune envisage d'agir sur ce tènement foncier. Les associations sont essentielles pour démontrer la dynamique et la vie sur le territoire communal. La commune entend donc donner à celles-ci les moyens de perdurer, et même de se développer. L'ensemble foncier est attenant à l'école citoyenne de transition, créée en septembre 2015.

Il s'agit d'une école dans laquelle les enfants ont l'opportunité d'apprendre les fondamentaux de l'instruction attendue à leur âge, tout en s'appropriant les enjeux de société propres à l'époque actuelle. Tous types de sujets comme L'agro-écologie, relocalisation de l'économie, la « sobriété heureuse », l'alimentation saine, la solidarité, la coopération, l'éthique relationnelle, la communication non violente sont abordés.

Une vingtaine d'enfants fait partie de cette école citoyenne continuellement, mais cette dernière recense occasionnellement une centaine d'élèves et la dynamique tend vers une augmentation des effectifs. Ce mode d'enseignement et de pédagogie paraît être innovant, et très enrichissant pour l'enfant, les parents, mais participe également au dessein de l'avenir territorial.

La commune ambitionne de donner à ce type d'initiative les moyens de se développer, en profitant de la dynamique actuelle. Les projets ne sont pas actuellement clairement définis, il s'agira d'appuyer cette dernière afin d'étudier les possibilités d'implantation sur ce foncier, ainsi que la faisabilité technique et financière des opérations projetées.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE CAPTIEUX

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BAZADAIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Captieux dont le siège est situé 1 Place du 08 mai 1945 - 33840 CAPTIEUX- représentée par son Maire, **Monsieur Pascal CALDERON** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

La Communauté de Communes du Bazadais dont le siège est situé Lieu-dit Coucut - Route de Lerm – 33430 BAZAS, représentée par son Président, **Monsieur Olivier DUBERNET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la Communauté de Communes** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du 25 septembre 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

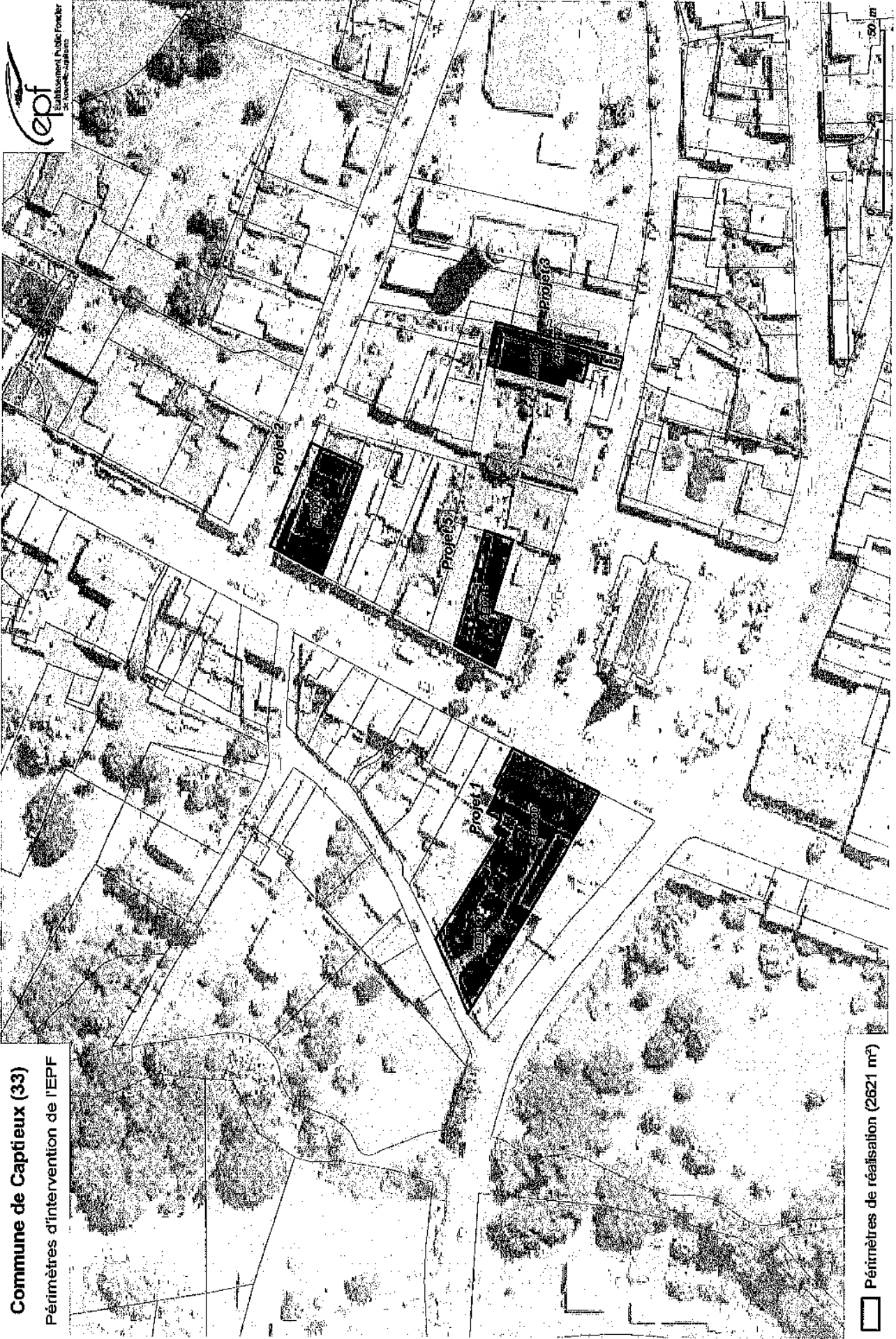
D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



Commune de Captieux (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de veille (1,62 km²)
□ Périmètres de réalisation (1,61 ha)

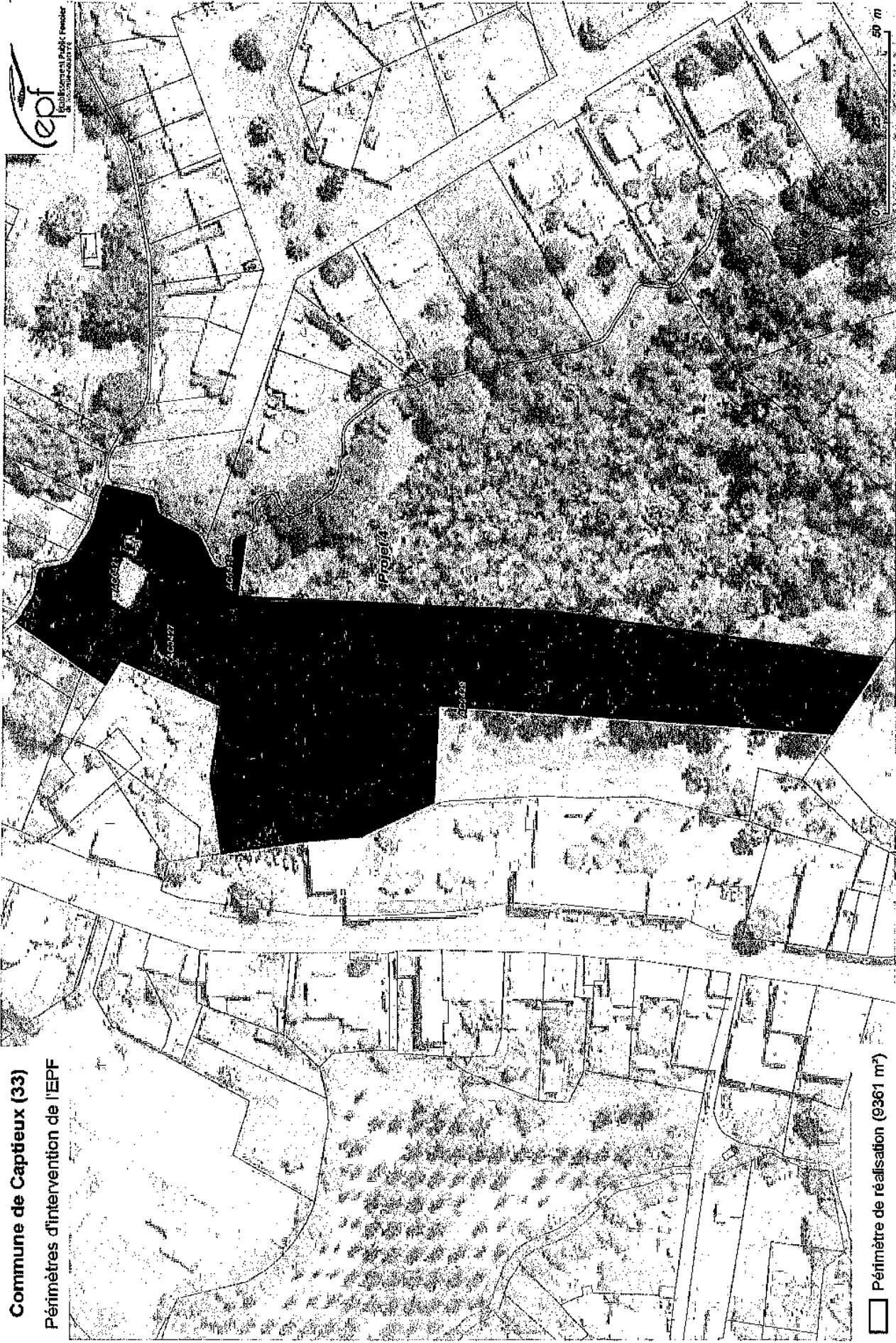


Commune de Captieux (33)

Périmètres d'intervention de l'EPFF

□ Périmètres de réalisation (2621 m²)

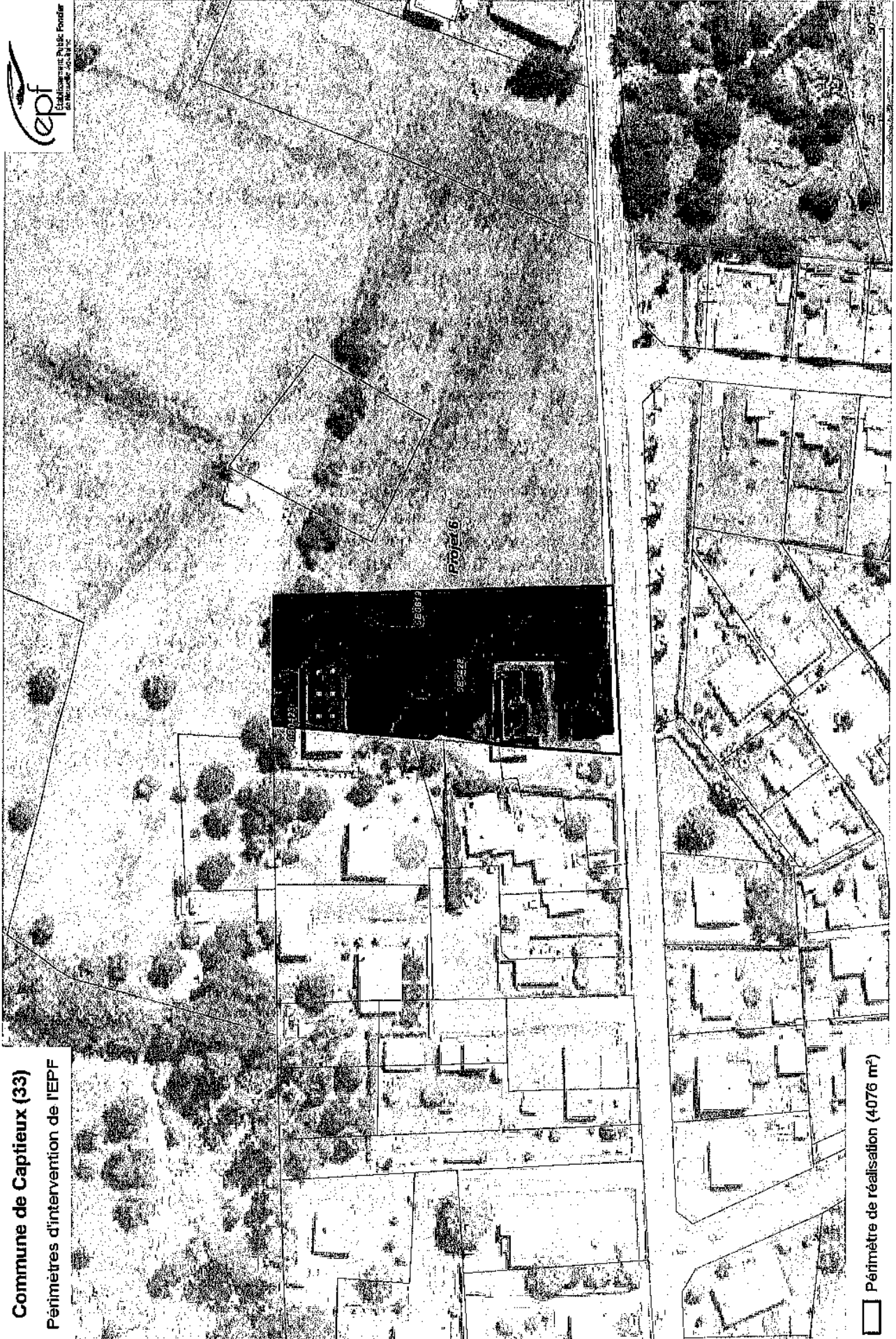




Commune de Captieux (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (9361 m²)



Commune de Captieux (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (4076 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de Captieux

La commune de Captieux est située dans le Sud du département de la Gironde. La métropole bordelaise est localisée à 80 kilomètres au Nord, la même distance séparant la commune des plages de l'Océan Atlantique comme Biscarosse ou Mimizan.

La sortie numéro 2 de l'A65 Pau-Langon est située sur le territoire communal, de même que la départementale D932 (Bordeaux-Pau) passe également par Captieux.

La commune est membre de la Communauté de communes du Bazadais, et fait partie du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

De son passé lointain Captieux ne conserve quelques traces comme la voie qui part des Traverses jusqu'au Petit Poteau, voie romaine qui a existé jusqu'au XVIIème siècle. Par sa situation géographique, Captieux aurait subi la plupart des invasions vers le sud et a notamment joué un rôle d'étape pour les armées révolutionnaires. Etape elle l'est aussi depuis le XIIIème siècle avec la création des 4 chemins de Saint Jacques de Compostelle, dont la Voie de Vézelay, traverse la commune.

Vestige masqué de cette époque, l'église de Saint-Martin, « phare » du chef-lieu du canton, par sa taille et sa hauteur, a été réédifiée entre 1868 à 1872 sur les anciens murs fortifiés puis restaurée en 1970. Ce site et la place principale sur laquelle est bâtie sont la véritable centralité de la commune. Quelques remparts sont aussi encore visibles en entrée de ville.

Autrefois composé de 5 500 ha de landes vendues entre 1840 et 1891 à des privés pour fournir de nouvelles recettes à la commune, le décret de Napoléon III en 1857 a conduit au boisement d'une majorité des surfaces par des pins maritimes (à 90%). Ce boisement qui débute dans les années 1860 induit une nouvelle orientation économique pour la commune qui se tourne vers le gemmage et les tuileries.

Les guerres mondiales et changement économiques qui ont suivi laissent la commune dans une situation complexe :

- Disparition du gemmage dans les années 70
- Fermeture des tuileries
- Limitation débouchés pour les produits de la forêt (paillons, allume-feu...) avec l'invention du polystyrène expansé, des tablettes de méta...

L'économie communale reste aujourd'hui assez diversifiée, avec la présence de 130 établissements en 2015. Un peu plus de la moitié de ces établissements sont orientés vers le secteur tertiaire. Une offre très convenable est proposée à la population locale en termes de commerces de bouche (boucherie-charcuterie, boulangerie, café, brasserie, supérette) mais aussi des services à la personne (coiffeurs, notaires, conseil en entreprise, etc).

Le secteur industriel est également très présent. Du fait de la présence de la Forêt des Landes de Gascogne, l'activité reste naturellement orientée vers le bois, avec deux scieries encore en activité (employant une dizaine de personnes), quelques sylviculteurs, et des entreprises spécialisées (production de bois de chauffage, charpentiers, parquets et lambris, etc).

Cependant, le secteur de l'industrie agroalimentaire n'est pas en reste puisqu'une unité de fabrication de plats cuisinés (25 salariés), une entreprise de fabrication de logiciels et d'échange de Données Informatisées (30 salariés), ou encore une boulangerie fabricant les fameux Puits d'Amour de Captieux (10 salariés) sont entre autre recensés sur le territoire.

En termes d'équipements, la commune de Captieux compte une école primaire, élémentaire et une école maternelle. Le collège-lycée le plus proche se situe à environ 10 kilomètres du village, à Cudos. Des points relais de la Caisse d'allocations Familiales (CAF), de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) et de la Maison Départementale de la Santé et de l'Insertion (MDSI) sont présents sur la commune.

Un centre de secours, du fait du risque incendie sur le secteur, de même qu'une brigade de gendarmerie et un bureau de poste témoignent également de l'importante offre de services publics actuelle. Les équipements culturels et sportifs offerts à la population sont nombreux avec un centre culturel, un cinéma, un stade, une maison de l'enfance, une salle multi-activités.

Par ailleurs, un Etablissement et Services d'Aide par le Travail (ESAT), public, est présent sur la commune : il compte 85 travailleurs handicapés, et 53 emplois de proximité. Témoignant de la forte offre de services publics à la population, un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes d'une capacité de 80 places est en cours de construction. Il devrait créer une quarantaine d'emplois.

Au niveau de la santé, la plupart des activités sont représentées avec des médecins, infirmières, pharmacies, kinésithérapeutes, aides à domicile. Une nouvelle pharmacie est en cours de construction, faisant partie d'un projet plus global de maison de santé.

Malgré le nombre d'emplois, services et commerces présents sur le territoire communal, la population tend à baisser de manière systématique depuis les années 60.

Au début des années 1950, la commune recensait quasiment 1 700 personnes ; le pic de population est atteint au début des années 1960 avec 1934 habitants dû en grande partie à l'activité de la base de l'OTAN au Poteau (aujourd'hui base de tir sur 100 km²). Après une chute brusque entre 1962 et 1968, pour retomber aux chiffres affichés début 1950, la baisse se poursuit de manière continue entre chaque recensement pour afficher au 1^{er} janvier 2015, 1 268 habitants. Sur la dernière période, la baisse annuelle de 2,5% est essentiellement due à un solde migratoire négatif (1,8).

Conséquence des différentes baisses de population et de l'accroissement de la périurbanisation de l'habitat, le taux de logements vacants s'élève à 14% (113 logements).



Eloigné de la Métropole Bordelaise et de communes polarisantes, Captieux avec la présence de nombreux commerces, d'emplois et de services, joue un rôle important de pôle de proximité au sein de l'extrême sud-est de la Gironde, mais aussi d'une partie du Lot-et Garonne et des Landes.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Captieux entend agir sur son territoire et son cœur de bourg. En perte continue d'habitants depuis des décennies, elle souhaite en premier lieu inverser cette tendance et regagner en attractivité.

Des études ont déjà été menées afin de recenser les habitations ou locaux inoccupés sur la commune. Celles-ci ont identifiées près de 80 bâtiments vacants en 2016.

L'attractivité économique de Captieux qui continue d'accueillir sur son territoire de nouvelles Petites et Moyennes Entreprises (PME) doit pouvoir permettre aux nouveaux salariés d'habiter sur leur lieu de travail.

Les priorités communales identifiées sont les suivantes:

- La reconquête des logements vacants
- La production de logements pour les salariés :

De nombreux salariés (40% des actifs) de la commune vivent en effet sur les communes voisines mais aussi sur la Métropole bordelaise ou dans les Landes ou le Lot-et-Garonne. Ces longs trajets domicile-travail pourraient être évités en proposant un parc de logements plus adaptés aux besoins de ces ménages et aux normes de « confort ».

En effet, la vétusté du parc de logements (35% de logements construits avant 1945), induit une inadéquation des logements et des conditions d'habitabilité peu en rapport avec les modes de vie actuels. Cette inadéquation est une des premières étapes d'un cercle vicieux créant une vacance des logements, un aspect dégradé du bâti et un manque d'attractivité même pour les salariés locaux.

Cette absence ou du moins la présence très limitée de biens adaptés aux besoins des nouveaux ménages alors que les communes voisines proposent des logements neufs accessibles, est l'une des premières causes de la baisse démographique combinée avec un tissu économique limité en volume et la proximité de pôle attractif.

Ainsi, en vue de redynamiser la commune de Captieux et notamment son centre bourg, une intervention publique s'inscrivant dans une démarche systémique (habitat, économie, services) semble nécessaire.

La commune souhaiterait donc se situer dans une logique beaucoup plus large que le simple échelon communal. Idéalement située et desservie, à la frontière du département des Landes et moins d'une heure de la Métropole Bordelaise, Captieux est un pôle d'emplois non négligeable sur le Sud Gironde. La commune doit donc être pensée comme un Pôle relais girondin où l'on doit peut être une offre diversifiée de services, de commerces, et des capacités d'hébergement suffisantes.

Il convient de se donner les moyens de préserver l'activité économique.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Captieux à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation du centre-bourg, avec la reconquête de logements en cœur de bourg permettant l'accueil de populations, et l'hébergement des salariés travaillant sur le territoire. La diversification et la préservation de l'activité commerciale seront également recherchées. Tous ces éléments contribueront à l'amélioration du cadre de vie.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ Définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ Préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes du Bazadais rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-18-... signée le 2018, conformément à la décision du du Président-et du Conseil d'Administration du 12 juin 2018.

Consciente du potentiel de développement en matière d'habitat mais aussi d'économie du territoire

intercommunal, la Communauté de Communes souhaite cependant préserver le cadre de vie qui fait sa force d'attractivité. En ce sens, l'intervention de l'EPF et de la Communauté de Communes au service des communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

La Communauté de communes du Bazadais et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements accessibles ;
- Privilégier le renouvellement urbain dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la rétention, la spéculation et les phénomènes d'opportunisme foncier ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond au secteur du centre bourg (en vert sur la carte).

Le centre ancien est actuellement composé d'un certain nombre de logements ou commerces vacants. En fonction des opportunités pouvant se présenter (mise à la vente de biens) ou des projets communaux émergeant en cours de convention, la commune pourra solliciter l'EPF pour agir sur ces bâtiments, souvent dégradés. Ces derniers pourraient être réhabilités ou rénovés dans un but de création de commerces ou services, mais aussi dans la perspective de du logement.

Des fonciers également en vente pourraient être mobilisés, en fonction des opportunités, en vue des constituer une réserve foncière pour la Commune.

Il s'agirait ainsi de freiner des phénomènes peu adaptés au territoire et donc les localisations posent question.

Les divisions d'immeubles lors de rachat de biens vacants qui sont liés à un phénomène d'opportunités et qui induisent la production de petits logements locatifs très rentables pour le propriétaire mais qui déstructurent le tissu urbain et limite les possibilités d'accession à la propriété dans l'ancien. Indirectement la concentration de ce type d'opération induit aussi une spéculation foncière ciblée sur

certains biens voyant leurs valeurs augmenter en raison de la rentabilité liée à la production de nombreux petits logements.

La création de lotissements correspondant pas aux attentes des habitants en termes d'architecture, de cadre de vie. La municipalité souhaite donc garder une marge de manœuvre sur ce type de fonciers, à enjeux pour l'aménagement futur de la commune.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. L'EPF sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte.

• Projet 1 : Hôtel Cap des Landes

Site : Parcelles cadastrées section AB n°199 et 200, situées route de Bazas (5 chemin des Chèvres), pour une superficie globale de 1 362 m². Le bien est localisé en plein cœur de bourg, en face de la Place de l'Eglise.

La parcelle AB 200 est un hôtel-bar-restaurant, d'une capacité de 20 chambres, vendue prochainement aux enchères. Le bâtiment est élevé en R+1 (rez-de-chaussée et un étage). En arrière de la façade, visible depuis la route de Bazas se situe un bâtiment en construction, voué initialement à être une extension de l'hôtel.

La parcelle AB 199 fait état d'une cour (terrain nu) en arrière de l'hôtel. Ce parcellaire est utilisé comme parking de l'hôtel.

Projet : La commune souhaite travailler sur ce foncier prochainement vendu aux enchères. Elle souhaite profiter de son attrait pour les PME et donner à sa population, notamment les jeunes, les moyens de rester travailler sur son territoire.

A ce titre, elle envisage de développer un centre dédié à la formation, sur ce bien idéalement situé et avec un potentiel indéniable du point de vue de sa superficie. Ce dernier serait basé sur l'apprentissage des techniques concernant les métiers de l'industrie locale (bois, informatique) ainsi que sur les industries de pointe.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière de l'opération.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

• **Projet 2 : Bar restaurant Le France**

Site : Parcelle cadastrée section AB n°209, située route de Bazas, et faisant angle avec l'avenue du Stade, pour une superficie globale de 515 m². Le bien est localisé en plein cœur de bourg, à proximité d'une boulangerie et en face de la Place de l'Église.

La parcelle recense un ancien bar restaurant (commerce avec boutique), d'une surface utile de 368 m². A l'étage, le bien est à usage d'habitation. En arrière, se trouve une petite cour privative.

Le tout paraît dans un état assez dégradé, méritant un rafraîchissement certain pour sa remise en service.

Projet : La commune souhaite travailler sur ce foncier prochainement mis en vente. Elle envisage sa réaffectation

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière de l'opération.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

• **Projet 3 : MSAP culturelle**

Site : Parcelle cadastrée section AB n°467 et 317, située 5 rue du Foirail, pour une superficie de 227 m².

La parcelle est référencée au cadastre comme une dépendance bâtie isolée, à proximité immédiate du cinéma. Il est propriété de la SAFER. Le bien fait l'objet d'une convention de portage entre la Commune, la SAFER et le Conseil Départemental.

Projet : Depuis de nombreuses années, la commune de Captieux souhaite conserver son offre de services publics à la population, et travaille à ce titre pour l'implantation d'une Maison de Service au Public (MSAP) sur son territoire. Pour preuve, un Comité de Pilotage a été récemment créé pour avancer sur ce dossier.

Ce local est censé rassembler dans un même lieu plusieurs services publics. Cet espace mutualisé entre plusieurs opérateurs (CAF, Pôle emploi, etc.), est issu d'un partenariat entre l'État, les collectivités et les opérateurs de services publics. Il permet en ce sens d'assurer la présence et la qualité des services de proximité sur le territoire, notamment dans des territoires retirés des zones métropolitaines, comme c'est le cas à Captieux.

La commune a ciblé ce foncier pour l'implantation de sa future MSAP. Plus qu'une simple maison de services au public de base, la commune envisage de développer et mutualiser son offre culturelle dans cet ilot. En effet, le bien en question jouxte le centre audio-visuel.

Elle ambitionne de développer dans la MSAP des équipements culturels (coin lecture, WIFI, visioconférence) mais aussi l'implantation d'une médiathèque. Tous les services à vocation culturelle seraient donc regroupés dans un même ilot. Le travail se fera d'ailleurs en étroite collaboration avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Aquitaine.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière de l'opération. En effet, le bien est en état

assez dégradé : il conviendra donc de prendre en compte les éventuels coûts de désamiantage et dépollution, ainsi que les coûts liés à la démolition.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération, ainsi que le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

• **Projet 4 : Liaison centre bourg**

Site : Parcelles cadastrées section AC n°429, 427, 418, 421 situées au Nord-est de l'école maternelle et au Sud de la Mairie.

Le parcellaire est situé en zone humide, et est propriété d'un exploitant forestier. Dans le PLU ayant fait l'objet d'une modification simplifiée fin 2016, les parcelles en question sont classées en Espace Boisé Classé à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Projet : La commune souhaite relier les deux parties du cœur de bourg par un cheminement doux (piétonnier et cycliste). En effet, le groupe scolaire au Sud comprend l'école maternelle, et la cantine scolaire.

Il convient d'effectuer un vaste détour afin de rejoindre le lotissement Les Genêts d'Or, en pleine expansion, et plus généralement les équipements sportifs (city stade) et culturels communaux (cinéma). La liaison douce serait effectuée dans un but de sécurisation du secteur et surtout des enfants, la route de Bazas (D932) où se situent l'école et la cantine étant une route très fréquentée par les voitures et camions.

En effet, actuellement, le manque de sécurité est un point fréquemment soulevé par les parents que ce soit pour récupérer leurs enfants (traversée de la route dangereuse) ou s'ils les laissent en autonomie se rendre à proximité de la Mairie ou des équipements publics (obligation de longer la route de Bazas sur quelques centaines de mètres).

La commune envisage donc la création d'un cheminement doux, la totalité du linéaire nécessaire étant la propriété d'une seule et unique personne. La modification du zonage du PLU nécessaire pour mener à bien cette opération est envisagée dans le futur PLU intercommunal, dont l'élaboration a été prescrite début 2018.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer le meilleur cheminement possible et le coût d'acquisition acceptable pour une sortie d'opération la plus viable possible.

• **Projet 5 : Café commercial**

Site : Parcelle cadastrée section AB n°216, située route de Bazas, pour une superficie globale de 332 m². Le bien est localisé en plein cœur de bourg, à proximité immédiate de la Place de l'Eglise.

La parcelle concernée recense le Bar-Café « Le Commercial », qui avec le local commercial, le garage et les locaux divers, abrite une surface utile de 310 m². A l'étage, le bien est à usage d'habitation.

Projet : La commune souhaite travailler sur ce foncier prochainement mis en vente. Elle envisage sa réutilisation, sûrement dans une perspective de vocation commerciale pour le rez-de-chaussée et pour le développement de l'habitat à l'étage.

Le bien est idéalement situé, il convient de maintenir des commerces de bouches et des services à la population dans le cœur de bourg, afin de répondre aux besoins des habitants, et ne pas créer un manque chez ces derniers.

La commune envisage donc la mise à disposition du local au rez-de-chaussée, réaménagé et rénové, pour un éventuel repreneur. Le maintien d'un restaurant, avec débit de boisson, serait idéal. L'étage serait utilisé à des fins de logement, par ce dernier ou par une autre personne, indépendamment du projet au rez-de-chaussée.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la faisabilité technique et financière de l'opération.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

• **Projet 6 : Projet de développement**

Site : Parcelles cadastrées B n°428, 619 et 423, sis route de Giscos (RD10), pour une superficie totale de 3800 m² environ.

Le bien recense une maison d'habitation de 172 m² de surface bâtie, ainsi qu'une dépendance en arrière de la maison.

Projet : La commune envisage d'agir sur ce tènement foncier.

Les associations sont essentielles pour démontrer la dynamique et la vie sur le territoire communal. La commune entend donc donner à celles-ci les moyens de perdurer, et même de se développer. L'ensemble foncier est attaché à l'école citoyenne de transition, créée en septembre 2015.

Il s'agit d'une école dans laquelle les enfants ont l'opportunité d'apprendre les fondamentaux de l'instruction attendue à leur âge, tout en s'appropriant les enjeux de société propres à l'époque actuelle. Tous types de sujets comme L'agro-écologie, relocalisation de l'économie, la « sobriété heureuse », l'alimentation saine, la solidarité, la coopération, l'éthique relationnelle, la communication non violente sont abordés.

Une vingtaine d'enfants fait partie de cette école citoyenne continuellement, mais cette dernière recense occasionnellement une centaine d'élèves et la dynamique tend vers une augmentation des effectifs. Ce mode d'enseignement et de pédagogie paraît être innovant, mais aussi très enrichissant pour l'enfant, les parents, mais participant également au dessein de l'avenir territorial.

La commune ambitionne de donner à ce type d'initiative les moyens de se développer, en profitant de la dynamique actuelle. Les projets ne sont pas actuellement clairement définis, il s'agit d'appuyer cette dernière afin d'étudier les possibilités d'implantation sur ce foncier, ainsi que la faisabilité technique et financière des opérations projetées.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce

périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Captieux
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes
du Bazadais
représentée par son Président,

Pascal CALDERON

Olivier DUBERNET

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du 25 septembre 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre conclue avec la CDC du Bazadais

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-054

B-2018-150 Approbation du projet : Convention
Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du
centre-bourg entre la commune de Lussac, la Communauté
de Communes du Grand Saint-Emilionnais (33) et
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **150**

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lussac, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Le Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu le Règlement Intérieur Institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Lussac, la Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de
Région

Bordeaux, le 1 OCT. 2018

Le Préfet,
Pour le Préfet,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales,

Alexandre PATROU

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du mardi 25 septembre 2018

Rapport du Directeur Général

Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lussac, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Description de la convention : Centre-bourg

-Objet :

La commune de Lussac est située dans le territoire du Libournais, dans le département de la Gironde. La population communale est de 1323 habitants au dernier recensement de l'Insee. Au sortir de la 2nde Guerre Mondiale, la commune dénombre 1460 habitants. La population augmente jusqu'au milieu de années 1950, elle connaît des fluctuations à la hausse et à la baisse dans les années 1960. La baisse s'accroît au début des années 2000 où la commune ne dénombre plus que 1300 personnes.

Lussac vit encore très largement de l'activité vinicole. En effet, sur les 223 établissements comptabilisés fin 2015 sur la commune, 43% des établissements sont tournés vers le secteur agricole. La part du secteur de l'administration publique, santé et enseignement est également importante, puisqu'elle est supérieure à 12% en 2015, quand le chiffre constaté sur la CDC du Grand Saint-Emilionnais est égal à 6%. Cet élément témoigne du rôle de centralité de la commune sur le territoire : avec Saint-Emilion, il s'agit d'un Pôle relais, où l'on trouve une offre de services et de commerces diversifiée et suffisante.

Le parc de logements de la commune de Lussac est caractérisé par la forte proportion de résidences principales (environ 83 % en 2015), cette proportion a légèrement diminué par rapport à celui observé en 2010, même si le nombre a quant à lui augmenté.

Le taux de logements vacants (11,8%) est important, et très largement supérieur que pour la moyenne constatée sur le département de la Gironde. Une action sur le bâti existant est donc envisageable, afin de tenter de résorber la vacance sur le territoire. En effet, 60% du parc de logements a été construit avant les années 1970 (avec 35% de logement datant d'avant 1919), il peut donc être possible d'agir sur ce parc relativement ancien mais conférant à la commune son identité qu'elle entend préserver.

La Commune de Lussac entend redynamiser son centre-ancien. Elle fait face à une perte continue de son nombre d'habitants depuis des décennies, et souhaite inverser cette tendance dans les années à venir. En effet, un regain démographique est envisageable, la commune étant très fréquentée occasionnellement du fait de la renommée mondiale de son vin, et de ses atouts patrimoniaux que la commune pourrait davantage en valeur.

Territoire attractif économiquement, bien doté en services et proposant un patrimoine architectural et naturel réel, la commune manque de logements confortables et abordables pour voir sa population repartir à la hausse de manière pérenne.

Pour ce faire, il est possible d'agir sur l'habitat existant dégradé ou inexploité, plutôt que de recourir systématiquement à de la construction neuve. Le taux de logements vacants est en effet très élevé sur la commune.

Un objectif de résorption de la vacance, de 5% minimum, a été identifié dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Gand Saint-Emilionnais, approuvé fin 2016. L'objectif de réhabilitation/sortie de vacance chiffré dans le PLH pour Lussac est de 30 logements, sur la période 2017-2022.

Si des personnes partent du centre-bourg, ou si des logements deviennent vacants ou bien ne trouvent actuellement pas preneurs, cela peut venir du fait que l'offre est inadaptée à la demande. En effet, cette dernière est bien réelle sur le territoire.

La Commune envisage donc de repenser l'aménagement de son centre-bourg, en proposant une nouvelle typologie de logements à ses nouveaux habitants potentiels, que ce soit à la location ou à la vente. La restructuration du bourg sera pensée dans sa globalité, avec une volonté d'insertion paysagère forte. Ainsi, l'aération ou la réaffectation de certains espaces, souhaitée par certaines populations, pourrait être envisagée par la commune, afin de contribuer à une amélioration du cadre de vie.

De même, la commune souhaite travailler à l'échelle d'ilots (sur du foncier bâti et non bâti) afin que sa démarche soit pensée dans un objectif de globalité, et afin de pouvoir contrôler l'aménagement futur de son cœur de bourg. Ce dernier devra être en cohérence avec les orientations des documents d'urbanisme, mais également avec les volontés politiques.

En effet, la commune entend donc se donner les moyens de créer du logement adapté, mais également de faire perdurer les commerces, services, en leur faisant profiter de nouvelles opportunités dans sa stratégie de réaménagement du centre-bourg.

Tous ces projets, pensés dans une vision d'ensemble, contribueront à l'attractivité du territoire Lussacais, et pourront enclencher une dynamique positive d'accueil de population à court et moyen terme. La commune est ambitieuse, mais ses objectifs paraissent être cohérents et largement tenables pour une localité de cette taille.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Lussac à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation du centre-bourg, avec la création de logements en centre-ancien, permettant l'accueil de nouvelles populations, mais aussi le maintien voire le développement de l'activité commerciale. Tous ces éléments se feront en respectant et préservant le cadre de vie actuel.

-Montant : 800 000 €

-Durée : 5 ans

- Nombre de Logements :

-Périmètres :

Périmètre d'études : Sans objet

Périmètre de veille : Sans objet

Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte

- **Projet : Avenue Gambetta/cours des Girondins**

Site : Parcelles cadastrées section AB n°455-456-457 et 458, situées à l'angle de l'avenue Gambetta et du cours des Girondins. La superficie totale du parcellaire identifié est de 583 m².

Projet : La commune souhaite mener une opération à l'échelle de l'ilot identifié. Néanmoins, elle entend affiner son projet et voir la viabilité de cette opération.

Sur les parcelles AB 456 et 458, la commune souhaiterait l'implantation d'une boulangerie au rez-de-chaussée, et de logement à l'étage. En effet, la dernière boulangerie du village qui était implantée rue Victor Hugo, a récemment fermé ses portes. La commune ne compte donc plus d'artisan boulanger sur son territoire, alors qu'elle dispose de tous les autres services à la population.

Le local est en bon état, et est idéalement situé en entrée de bourg, à proximité d'autres commerces et services. L'idée est de faciliter l'accès aux commerces et services pour les personnes âgées, ou à mobilité réduite, ou à celles vivant dans le centre-bourg, ne disposant pas de moyen de locomotion ou ne souhaitant pas en utiliser.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la typologie de logements et de cases commerciales pouvant s'implanter, ainsi que la faisabilité technique et financière de l'opération.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération.

L'EPF appuiera également la commune dans le choix de l'opérateur apte à mener l'opération sur ce secteur, le plus proche des objectifs affichés dans le cahier des charges de la consultation.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- **Projet : Programme d'habitat**

Site : Parcelles cadastrées AB n°415 et 418, situées Rue Victor Hugo, pour une superficie totale de 556 m².

Le site recense une maison d'habitation élevée sur cave en R+1. Au rez-de-chaussée, sont recensés cinq pièces, et à l'étage, trois chambres avec sanitaire et salle de bain. Le tout nécessite des travaux de rénovation pour héberger à nouveau des personnes. Le bien est situé en zone UA du PLU communal, et est propriété d'une indivision.

Projet : La commune souhaite agir sur le bien en question, afin de développer un programme d'habitat dans son bourg et par ce biais d'agir sur la vacance présente sur son centre-bourg.

En effet, des demandes récurrentes et spécifiques de logements sont formulées auprès de la Mairie. Les demandes concernent des besoins en logement de type T2, T3 et T4, pour des personnes seules en situation d'indépendance, ou pour des couples avec enfants.

Les élus souhaitent donc se donner les moyens de pouvoir y répondre positivement.

La commune est déjà propriétaire des parcelles AB n°42, 416 et 418 attenantes. Le projet d'habitat concernerait un aménagement global sur les parcelles précédemment citées, où seraient construites de nouvelles habitations, ainsi que les parcelles AB 415 et 418, qui seraient réhabilitées.

Des places de stationnement devront également être prévues pour les futurs locataires ou propriétaires le tout avec une parfaite insertion dans le paysage existant.

Des opérateurs ont déjà été approchés par la commune pour ce programme, il conviendra en parallèle d'étudier la faisabilité financière et technique de l'opération projetée par ceux-ci ainsi que la charge foncière acceptable pour une sortie d'opération.

En fonction des rendus de ces études, la commune pourra dès lors adapter son projet et éventuellement lancer une nouvelle consultation d'opérateurs.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

LA COMMUNE DE LUSSAC

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Lussac dont le siège est situé 3 Place de la République – 33 570 LUSSAC - représentée par son Maire, **Madame Martine CRUZEL**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

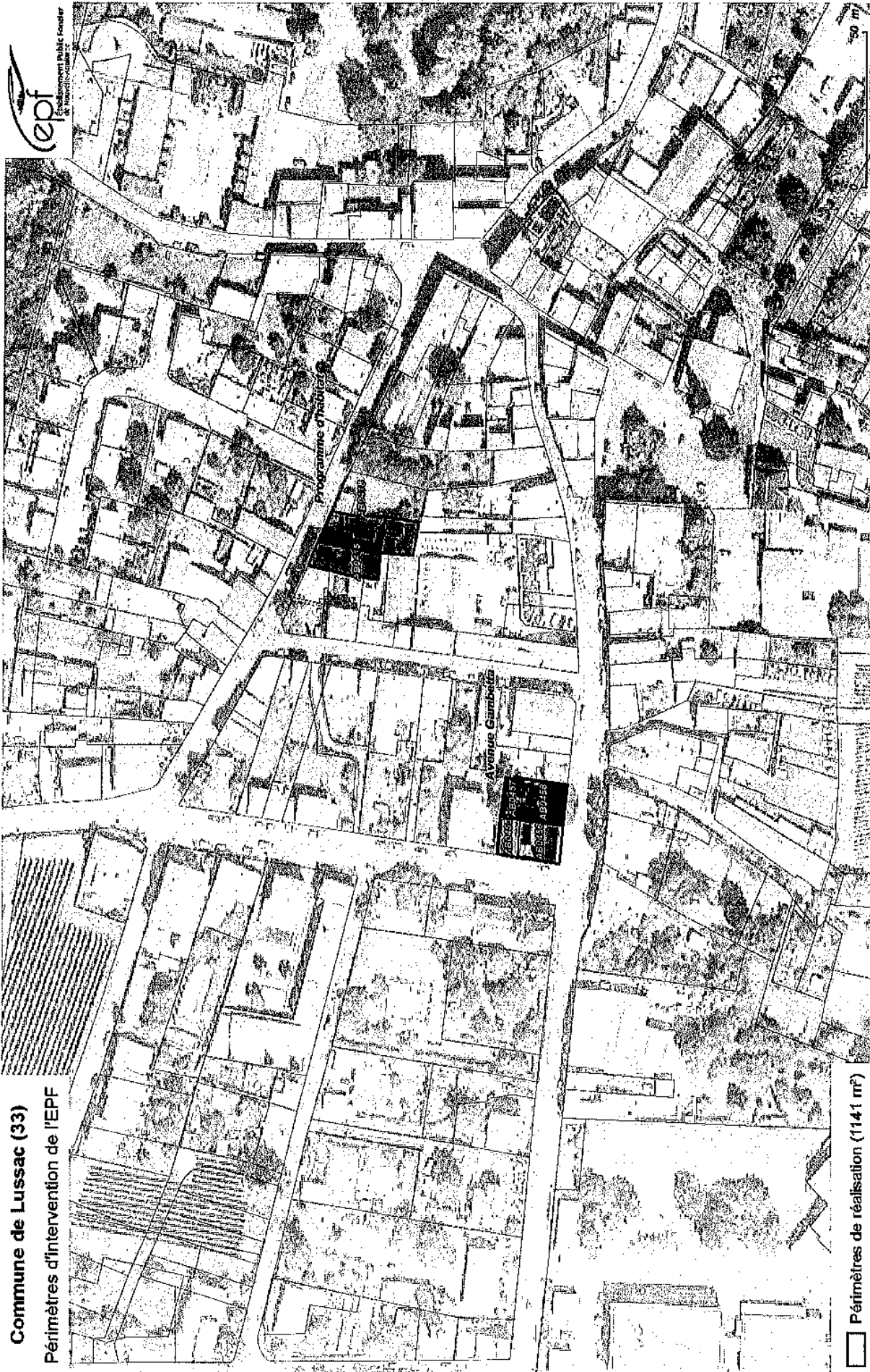
La Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 2 rue Darthus – 33 330 VIGNONET – représentée par **Monsieur Bernard LAURET**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du,
Ci-après dénommée « **CdC** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° en date du 25 septembre 2018,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Lussac

La commune de Lussac est située dans le territoire de l'Entre Dordogne et Isle, dans le département de la Gironde. Elle est localisée à 50 kilomètres au Nord-Est de la Métropole bordelaise et fait partie de l'arrondissement de Libourne (située à quinze kilomètres). Elle est membre de la Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais.

La population communale est de 1323 habitants au dernier recensement de l'Insee. Au sortir de la 2nde Guerre Mondiale, la commune dénombre 1460 habitants. La population augmente jusqu'au milieu de années 1950, puis connaît des fluctuations à la hausse et à la baisse dans les années 1960. La baisse s'accroît au milieu des années 1970 et au début des années 2000 où la commune ne dénombre plus que 1300 personnes.

La commune de Lussac revêt un patrimoine historique assez important. Le Château de Lussac a été édifié en 1876, et est encore dans un état très convenable. Le château la Tour Ségur, XI^{ème}, est classé monument historique. Au niveau des édifices religieux, l'Eglise Saint Pierre de Lussac, d'architecture romane, date du XII^{ème} siècle avec des fortifications en date du XV^{ème} siècle.

Lussac vit encore très largement de l'activité vinicole. En effet, sur les 223 établissements comptabilisés fin 2015 sur la commune, 43% des établissements sont tournés vers le secteur agricole. Plus de 1450 hectares sont exploités, sous l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Saint-Emilion. Le Lussac Saint-Emilion est un vin rouge « satellite » de l'AOC, association de cabernet Franc et de Merlot, puissant et généreux, très prisé notamment par les touristes anglo-saxons.

La part du secteur de l'administration publique, santé et enseignement est également importante, puisqu'elle est supérieure à 12% en 2015, quand le chiffre constaté sur la CDC du Grand Saint-Emilionnais est égal à 6%. Cet élément témoigne du rôle de centralité de la commune sur le territoire communautaire : avec Saint-Emilion, il s'agit d'un Pôle relais, où l'on trouve une offre de services et de commerces diversifiée et suffisante. Cette offre se doit donc de perdurer sur la commune.

L'école publique maternelle et primaire Georges Delord accueille environ 110 élèves, une cantine scolaire est mise à disposition, ainsi qu'un service de garderie. Quatre centres de loisirs et un Relais d'Assistantes Maternelles, gérées par la CC du Grand Saint-Emilionnais, se situent à proximité. La commune abrite également un collège qui accueille les élèves de douze communes aux alentours, et dont les effectifs sont régulièrement en hausse (plus de 350 élèves).

Le parc de logements de la commune de Lussac est caractérisé par la forte proportion de résidences principales (environ 83 % en 2015), cette proportion a légèrement diminué par rapport à celui observé en 2010, même si le nombre a quant à lui augmenté.

Le taux de logements vacants (11,8%) est important, et très largement supérieur que pour la moyenne constatée sur le département de la Gironde. Il est cependant en dessous de la moyenne constatée sur la CDC du Grand Saint-Emilionnais. Le nombre et le taux de logements inoccupés a augmenté entre 2010 et 2015, néanmoins la hausse paraît assez maîtrisée.

Une action sur le bâti existant est donc envisageable, afin de tenter de résorber la vacance sur le territoire. En effet, 60% du parc de logements a été construit avant les années 1970 (avec 35% de logement datant d'avant 1919), il peut donc être possible voire nécessaire d'agir sur ce parc relativement ancien mais conférant en contrepartie à la commune son identité qu'elle pourrait préserver.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Lussac entend redynamiser son centre-ancien. Elle fait face à une perte continue de son nombre d'habitants depuis des décennies, et souhaite inverser cette tendance dans les années à venir.

En effet, un regain démographique est envisageable, la commune étant très fréquentée occasionnellement du fait de la renommée mondiale de son vin, et de ses atouts patrimoniaux que la commune pourrait davantage en valeur.

Territoire attractif économiquement, bien doté en services et proposant un patrimoine architectural et naturel réel, la commune manque de logements confortables et abordables pour voir sa population repartir à la hausse de manière pérenne.

Pour ce faire, il est possible d'agir sur l'habitat existant dégradé ou inexploité, plutôt que de recourir systématiquement à de la construction neuve. Le taux de logements vacants est en effet très élevé sur la commune.

Un objectif de résorption de la vacance, de 5% minimum, a été identifié dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Gand Saint-Emilionnais, approuvé fin 2016. L'objectif de réhabilitation/sortie de vacance chiffré dans le PLH pour Lussac est de 30 logements, sur la période 2017-2022.

Si des personnes partent du centre-bourg, ou si des logements deviennent vacants ou bien ne trouvent actuellement pas preneurs, cela peut venir du fait que l'offre est inadaptée à la demande. En effet, cette dernière est bien réelle sur le territoire.

La Commune envisage donc de repenser l'aménagement de son centre-bourg, en proposant une nouvelle typologie de logements à ses nouveaux habitants potentiels, que ce soit à la location ou à la vente. La restructuration du bourg sera pensée dans sa globalité, avec une volonté d'insertion paysagère forte, et de réaménagement de certains espaces publics. Ainsi, l'aération ou la réaffectation de certains espaces, souhaitée par certaines populations, pourrait être envisagée par la commune, afin de contribuer à une amélioration du cadre de vie.

De même, la commune souhaite travailler à l'échelle d'ilots (sur du foncier bâti et non bâti) afin que sa démarche soit pensée dans un objectif de globalité, et afin de pouvoir contrôler l'aménagement futur de son cœur de bourg. Ce dernier devra être en cohérence avec les orientations des documents d'urbanisme, mais également avec les volontés politiques.

En effet, la commune entend donc se donner les moyens de créer du logement adapté, mais également de faire perdurer les commerces, services, en leur faisant profiter de nouvelles opportunités dans sa stratégie de réaménagement du centre-bourg.

Tous ces projets, pensés dans une vision d'ensemble, contribueront à l'attractivité du territoire Lussacais, et pourront enclencher une dynamique positive d'accueil de population à court et moyen terme. La commune est ambitieuse, mais ses objectifs paraissent être cohérents et largement tenables pour une localité de cette taille.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Lussac à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation du centre-bourg, avec la création de logements en centre-ancien, permettant l'accueil de nouvelles populations, mais aussi le maintien voire le développement de l'activité commerciale. Tous ces éléments se feront en respectant et préservant le cadre de vie actuel.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, qui n'est pas un aménageur, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourgs et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte règlementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ Définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ Préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes du Grand Saint Emilionnais rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-18-... signée le 2018, conformément à la décision du du Président—et du Conseil d'Administration du 12 juin 2018.

La Communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais et l'EPF s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 15 logements à l'hectare minimum, pouvant être supérieure et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux tendant vers 20% (pour les programmes de logements neufs dans les 6 communes centres) ;
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier
- Favoriser l'implantation d'entreprises et la création d'emplois

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

2.1 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte.

• Projet : Avenue Gambetta/cours des Girondins

Site : Parcelles cadastrées section AB n°455-456-457 et 458, situées à l'angle de l'avenue Gambetta et du cours des Girondins. La superficie totale du parcellaire identifié est de 583 m².

Les parcelles, propriété d'une seule et même personne, ont fait récemment l'objet d'une division.

Les biens situés sur les parcelles AB 455 (87 m²) et 457 (90 m²), recensent un immeuble à usage d'habitation comprenant un garage, un cellier, une salle de jeu, et un jardin attenant.

Les parcelles cadastrées AB 456 (191 m²) et 458 (215 m²), d'une superficie de plus de 400 m², font état d'une maison d'habitation en R+1 avec deux entrées, un salon, une cuisine, une salle à manger au rez-de-chaussée en ainsi que trois chambres, et trois autres pièces à l'étage. Un jardin est également attenant à cette propriété. Le tout est dans un état raisonnable.

Projet : La commune souhaite mener une opération à l'échelle de l'ilot identifié. Néanmoins, elle entend affiner son projet et voir la viabilité de cette opération.

Sur les parcelles AB 456 et 458, la commune souhaiterait l'implantation d'une boulangerie au rez-de-chaussée, et de logement à l'étage. En effet, la dernière boulangerie du village qui était implantée rue Victor Hugo, à l'entrée de la commune en arrivant de Coutras, a récemment fermé ses portes. La commune ne compte donc plus d'artisan boulanger sur son territoire, alors qu'elle dispose de tous les autres services à la population.

Le local est en bon état, et est idéalement situé en entrée de bourg, à proximité d'autres commerces et services. L'idée est de faciliter l'accès aux commerces et services pour les personnes âgées, ou à mobilité réduite, ou à celles vivant dans le centre-bourg, ne disposant pas de moyen de locomotion ou ne souhaitant pas en utiliser.

Sur l'îlot, il s'agira de proposer un aménagement cohérent, pour que l'insertion paysagère des commerces et logements soit adaptée aux attentes des habitants.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la typologie de logements et de cases commerciales pouvant s'implanter, ainsi que la faisabilité technique et financière de l'opération.

Cette étude pourra ainsi permettre d'identifier la valeur foncière acceptable pour la réalisation de l'opération et le montage technique qui permettrait la sortie de l'opération.

L'EPF appuiera également la commune dans le choix de l'opérateur apte à mener l'opération sur ce secteur, le plus proche des objectifs affichés dans le cahier des charges de la consultation.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

• **Projet : Programme d'habitat**

Site : Parcelles cadastrées AB n°415 et 418, situées Rue Victor Hugo, pour une superficie totale de 556 m².

Le site recense une maison d'habitation élevée sur cave en R+1. Au rez-de-chaussée, sont recensés cinq pièces, et à l'étage, trois chambres avec sanitaire et salle de bain.

Le tout nécessite des travaux de rénovation pour héberger à nouveau des personnes.

Le bien est situé en zone UA du PLU communal, et est propriété d'une indivision.

Projet : La commune souhaite agir sur le bien en question, afin de développer un programme d'habitat dans son bourg et par ce biais d'agir sur la vacance présente sur son centre-bourg.

En effet, des demandes récurrentes et spécifiques de logements sont formulées auprès de la Mairie. Les demandes concernent des besoins en logement de type T2, T3 et T4, pour des personnes seules en situation d'indépendance, ou pour des couples avec enfants.

Les élus souhaitent donc se donner les moyens de pouvoir y répondre positivement.

La commune est déjà propriétaire des parcelles AB n°42, 416 et 417 attenantes. Le projet d'habitat concernerait un aménagement global sur les parcelles précédemment citées, où seraient construites de nouvelles habitations, ainsi que les parcelles AB 415 et 418, qui seraient réhabilitées.

Des places de stationnement devront également être prévues pour les futurs locataires ou propriétaires le tout avec une parfaite insertion dans le paysage existant.

Des opérateurs ont déjà été approchés par la commune pour ce programme, il conviendra en parallèle d'étudier la faisabilité financière et technique de l'opération projetée par ceux-ci ainsi que la charge foncière acceptable pour une sortie d'opération.

En fonction des rendus de ces études, la commune pourra dès lors adapter son projet et éventuellement lancer une nouvelle consultation d'opérateurs.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPF étant assujéti.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la Commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Lussac
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes
du Grand Saint Emilionnais
représentée par son Président,

Martine CRUZEL

Bernard LAURET

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

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20.../.. en date du 25 septembre 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre conclue avec la CDC du Grand Saint Emilionnais

SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-11-001

Arrêté portant modification de la composition du Conseil
académique de l'éducation nationale
-Académie de Limoges-



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Secrétariat général pour les affaires régionales
Mission déconcentration, modernisation
et affaires juridiques

Arrêté du **11 OCT. 2018**

**portant modification de la composition du Conseil académique de l'éducation nationale
-Académie de Limoges-**

le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,
Préfet de la Gironde

Vu le code de l'éducation et notamment les articles L234-1 à L-234-8 et R-234-1 à R-234-15 ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu la loi n° 92-125 du 6 février 1992 modifiée relative à l'administration territoriale de la République ;

Vu le décret n° 91-106 du 25 janvier 1991 relatif à l'extension à l'enseignement supérieur de la composition et des attributions des conseils de l'éducation nationale dans les académies ;

Vu le décret du 22 novembre 2017 portant nomination de **M. Didier LALLEMENT**, en qualité de préfet de la région Nouvelle-Aquitaine, préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfet de la Gironde ;

Vu l'arrêté du 27 juin 2016 relatif au renouvellement du conseil académique de l'éducation nationale -académie de Limoges ;

Vu le courrier du 4 octobre 2018 de la rectrice de l'académie de Limoges ;

ARRÊTE

Article 1er -

L'arrêté du 27 juin 2016 relatif au renouvellement du conseil académique de l'éducation nationale de l'académie de Limoges est modifié ainsi qu'il suit :

II - Le président du conseil économique, social et environnemental ou son représentant

Titulaire	Suppléant
(En remplacement de M. CAPY Pierre)	(Sans changement)
Mme MOMENTEAU Véronique	Mme DESTÈVE Julie

IV) Vingt quatre représentants des personnels titulaires de l'Etat.

Quinze représentants des personnels titulaires de l'État exerçant leurs fonctions dans les services administratifs et les établissements d'enseignement et de formation du premier et du second degré dont un représentant des personnels enseignants exerçant ses fonctions dans les classes post baccalauréat des lycées

UNSA-EDUCATION :

TITULAIRES	SUPPLEANTS
M. Boris DUNIAU	Mme Maryse RENAULT
(pas de changement) Mme Catherine SAULE	(En remplacement de M. Romain BATISSOU pas de suppléant désigné)
M. Thibault BERGERON	Mme Catherine LESUEUR
(En remplacement de M. Frédéric STOEIBNER) M. Romain BATISSOU	(pas de changement) M. Jérôme RODRIGO

Trois représentants des présidents d'université et directeurs d'établissements publics d'enseignement supérieur:

TITULAIRES	SUPPLEANTS
M. Alain CELERIER	M. Philippe ALLEE
(sans changement) Mme Pascale TORRE	(En remplacement de M. JOLYS Vincent) M. LAMBERT Stéfan
Mme Claire PEYRATOUT	Mme Laurence LAFFARGUE

V) Huit représentants des parents d'élèves des établissements de l'éducation nationale et de l'enseignement agricole

F.C.P.E.:

TITULAIRES	SUPPLEANTS
(En remplacement de M. Maurice SOURDIOUX) Mme Céline CHEYRONNAUD	(En remplacement de M. Alain VALIERE) Mme Claudine ZBORALA
(En remplacement de Mme Florence GUIDEZ) Mme Christiane BORDEAU	(En remplacement de Mme Claudine ZBORALA) M. Didier GARREZ
(En remplacement de M. Philippe VIEIRA DO VALLE) Mme Myriam NUSSLI	(En remplacement de M. Sylvain RICOLLEAU) Mme Sophie TRINQUET
(En remplacement de M. Pascal COCHET) M. Eric SAUBION	(En remplacement de M. Didier GARREZ) Mme Christiane MATHIEU
(sans changement) Mme Sylvie SERGEANT	(En remplacement de M. Patrick DUBOIS) Mme Marie-Hélène LOUSSON
(sans changement) Mme Nathalie MAHU	(En remplacement de M. Jacques BERTRAND) M. Denis CRESPIEN

UNAAPE :

TITULAIRE	SUPPLEANT
(siège précédemment vacant) Mme Nathalie PREGUIMBEAU	(siège précédemment vacant) Mme Sophie BOURDIN

VI) Trois représentants des étudiants.

Liste indépendante des associations étudiantes :

LéA :

TITULAIRES	SUPPLEANTS
(En remplacement de M. Benjamin DEBAT) M. Luca DAI CIBIN	(En remplacement de Mme Candice ROLLAND) M. FRANCOIS THIBAUD
(En remplacement de Mme Flora LENGLINE) Mme Léa JOUBERT	(En remplacement de M. Enguerrand COUDERT) Mme Laura ALVES REGUENGO

UNEF :

TITULAIRE	SUPPLEANT
(En remplacement de M. Rémi BRION- CHAMBON) M. Thibaud MOREAU	(En remplacement de M. Mathieu VEMPAIRE) Mme Sara CALAFURI

Article 2

Le reste sans changement.

Article 3

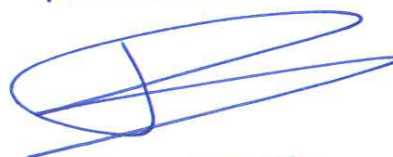
La rectrice de l'académie de Limoges, le directeur régional de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs régional.

Bordeaux, le **11 OCT. 2018**

Le Préfet de région,

Pour le Préfet,

*L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales.*



Dominique DEVIERS