



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°R75-2018-165

PUBLIÉ LE 11 OCTOBRE 2018

# Sommaire

## ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-065 - B-2018-151 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Latresne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 5
R75-2018-10-01-066 - B-2018-152 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Emilion, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (18 pages)	Page 19
R75-2018-10-01-067 - B-2018-153 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Braud-et-Saint-Louis, la Communauté de Communes de l'Estuaire (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (15 pages)	Page 38
R75-2018-10-01-068 - B-2018-154 Approbation du projet : Avenant n°1 à la Convention Opérationnelle n°33-18-087 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg et la production de logements entre la commune de Cadaujac (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (19 pages)	Page 54
R75-2018-10-01-069 - B-2018-155 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Sos-Gueyze-Meylan, Albret Communauté (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 74
R75-2018-10-01-070 - B-2018-156 Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Clairac, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (14 pages)	Page 88
R75-2018-10-01-071 - B-2018-157 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du cœur de ville entre Nérac, Albret Communauté (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 103
R75-2018-10-01-072 - B-2018-158 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Port-Sainte-Marie, la Communauté de Communes Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (15 pages)	Page 120
R75-2018-10-01-073 - B-2018-159 Approbation du projet : Convention Oopérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (21 pages)	Page 136
R75-2018-10-01-064 - B-2018-160 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre ancien entre la commune d'Aiguillon, la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (15 pages)	Page 158

R75-2018-10-01-074 - B-2018-161 Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 79-14-013 relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg entre la Commune de Mauzé-Thouarsais, la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (17 pages)	Page 174
R75-2018-10-01-075 - B-2018-162 Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la Ville de Bressuire, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 192
R75-2018-10-01-076 - B-2018-163 Convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier prioritaire Politique de la Ville Ribray / Gavacherie entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort, Habitat Sud Deux-Sèvres (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 206
R75-2018-10-01-077 - B-2018-164 Convention opérationnelle d'action foncière pour le renouveau patrimonial et commercial du Passage du Commerce entre la Ville de Niort (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (11 pages)	Page 220
R75-2018-10-01-078 - B-2018-165 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Chasseneuil-de-Poitou, la Communauté Urbaine de Grand Poitiers (86) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (17 pages)	Page 232
R75-2018-10-01-079 - B-2018-166 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Lavoux, la Communauté Urbaine du Grand Poitiers (86) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages)	Page 250
R75-2018-10-01-080 - B-2018-167 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Oradour-sur-Vayres, la Communauté de Communes Ouest Limousin (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (11 pages)	Page 263
R75-2018-10-01-081 - B-2018-168 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la Commune de Saint-Just-le-Martel, la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages)	Page 275
R75-2018-10-01-082 - B-2018-169 Avenant n° 3 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-049 en faveur du développement du logement social et de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Chaniers, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (39 pages)	Page 288
R75-2018-10-01-083 - B-2018-170 Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-15-023 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification entre la Ville de Lagord, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (32 pages)	Page 328
R75-2018-10-01-084 - B-2018-171 Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-009 - Opération de logements entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (42 pages)	Page 361

R75-2018-01-01-002 - B-2018-172 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Dontreix, la Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (11 pages)	Page 404
R75-2018-10-01-085 - B-2018-173 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement pour le développement de l'habitat entre la Commune de Saint-Geniès (24) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (12 pages)	Page 416
R75-2018-10-01-086 - B-2018-174 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Saint-Laurent-des-Vignes, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 429
R75-2018-10-01-087 - B-2018-175 Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Nérigean, la Communauté de d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 443

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-065

B-2018-151 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Latresne (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- **151**

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Latresne (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,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre ancien entre la Commune de Latresne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle.

- 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**

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 ancien entre la Commune de Latresne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention : centre bourg

**-Objet** : développement de la Commune

La Commune de Latresne est intégrée à la Communauté de Communes des Portes de l'Entre Deux Mers. Sur la rive droite de la Garonne, par laquelle elle est bordée, la Commune se situe aux portes de la métropole bordelaise. Occupant une situation privilégiée à la fois en termes de voies de communication (facilement accessible par la rocade), mais aussi au regard de son environnement et de son patrimoine naturel, la Commune est particulièrement dynamique et attractive.

Suite à un exode rural continue et aux effets des grandes guerres, la Commune atteint son plus bas démographique en 1946 avec 1 533 habitants. Depuis, cette date, elle ne cesse de croître voyant même sa population plus que doubler jusqu'en 1982. Après une légère baisse de population jusqu'en 1990, la croissance positive revient pour atteindre aujourd'hui une population de 3 388 habitants.

En raison de cette proximité et du renchérissement des coûts à l'acquisition de logements, la population après avoir été marquée par l'arrivée de jeunes ménages, voit aujourd'hui les classes d'âges entre 45 et 59 ans croître, tout comme les enfants entre 15 et 29 ans. En effet, sur ce secteur proche de la Métropole, les ménages primo accédant ont plus de difficultés à trouver une première acquisition au regard de leurs moyens financiers et de la hausse de valeurs foncières. Cela est attesté par l'ancienneté de l'occupation sur la Commune. En effet, près de 60% des ménages résidents y occupent une résidence principale depuis 10 ans ou plus (dont la moitié entre 10 et 20 ans).

En parallèle de la croissance de population, le nombre de résidences principales a plus que doublé depuis 1968 (de 651 à 1 421). Cependant, dernièrement cette hausse du nombre de résidences principales s'est accompagnée d'une hausse du nombre de logements vacants (de 33 à 71 entre 1999 et 2015). Cette hausse atteste de la désaffectation d'une partie de la population pour les logements anciens qui restent en raison de leur emplacement, taille ou état en déshérence, en particulier dans le cœur du bourg.

Dynamique, la structure urbaine et la population communale change au même rythme que la société. Une adaptation du parc de logement est alors nécessaire. De 3,3 personnes par ménages en 1975, le nombre de personnes occupant un logement diminue à 2,4 en 2014. Si cette taille, prévue de l'attractivité de ménages avec enfants, reste importante au par rapport aux territoires voisins, elle est accompagnée par une diminution de la taille des résidences principales. En effet, de logements de 5,2 pièces pour des ménages de 2,4 personnes en

moyenne il y a 10 ans, les nouveaux arrivants comprenant aujourd'hui en moyenne 1,7 personnes favorisent les logements de 3 ou 4 pièces.

Cette évolution de la structure de la population et des modes de vies, demandent d'adapter le parc de logement ancien.

En outre, il est aussi nécessaire de prendre en compte la mobilité des nouveaux arrivants au sein du marché local. Bien qu'étant un pôle d'emploi localement important et attractif (petites industries, administrations, commerces), 77% des actifs résidents sur la Commune travaillent sur une autre Commune. La recherche de logements et d'aménités urbaines (commerces et services de proximité) s'en trouvent considérablement modifiés.

Première Commune aux portes de la Métropole et sous l'influence commerciale de Bouliac, le bourg de Latresne est en retrait des rives de la Garonne et de la RD 113 qui la traverse du Nord au Sud.

N'entendant pas devenir une « simple Commune dortoir » de la Métropole, la Commune souhaite pérenniser et intensifier le rôle de son centre bourg afin d'offrir aux nouveaux arrivants, services et commerces de proximité à même d'attirer et d'installer une population en recherche d'espaces naturels, d'un cadre de vie de qualité sans subir de manière trop accentuée une évacuation commerciale impactant négativement le tissu urbain ancien et les capacités locales d'attractivité (fiscalité, potentiel d'emplois, présence de friches urbaines...).

Le bourg originel de Latresne est situé à flanc de coteau et se poursuit sur un plateau surplombant le fleuve.

Subissant depuis 1990 la pression démographique issue du desserrement de la métropole bordelaise, de nombreux lotissements de maisons individuelles se sont développés successivement, étirant le tissu urbain jusqu'à former une quasi conurbation avec les communes voisines de Carignan de Bordeaux et Cénac.

Durant la phase récente de croissance, il est nécessaire de distinguer deux périodes. La première de 2007 à 2012 est marquée par une production stable d'environ 14 logements/an. A compter de 2012, la production ne cesse de croître et atteint plus de 34 logements annuellement sur les 5 dernières années.

Au sein de ce tissu dominé par la maison individuelle, la Commune a engagé un développement diversifié permettant la production de logements, notamment collectifs. Cette diversification des produits doit répondre à de nombreux enjeux, en favorisant la déclinaison de l'ensemble du parcours résidentiel sur le territoire communal.

A ce jour, l'accueil de population est essentiellement orienté vers la maison individuelle en lotissement. Pour permettre l'accueil et le maintien à la fois de jeunes ménages en début de parcours résidentiel et de personnes âgées, la production de logements de plus petites tailles (T2 et T3) en locatif, à proximité des commerces et services du centre ancien reste essentiel.

**-Montant :** 600 000 €

**-Durée :** 4 ans à compter de la première acquisition ou 3ans à compter de la signature de la convention en l'absence d'acquisition

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la convention.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond au périmètre en rouge sur la convention.

### **Projet : 2 Chemin du Port de l'Homme**

**Site** : La Commune a identifié un immeuble vétuste en entrée de cœur de bourg, cadastré section AK n°298, d'une surface de 654m<sup>2</sup>, accueillant aujourd'hui 10 appartements occupés par des locataires. Cet immeuble à usage d'habitation, anciennement à usage de commerce, est aujourd'hui dans un état de vétusté avancée et menace la sécurité de ces habitants et la salubrité des locaux.

**Projet** : La Commune souhaite voir l'EPF acquérir cet immeuble, dans le but de réhabiliter le bâti en logements, notamment sociaux, qualitatifs. Ce foncier est idéalement situé pour accueillir un programme de logements, à 4min à pied de la Mairie, des commerces de bouche et des infrastructures sportives et associatives.

L'acquisition de ce foncier par l'EPF et la réhabilitation du bâti ne pourront se réaliser que pour un bien libre de toute occupation. Une solution de relogement pour les actuels locataires devra être trouvée par la Commune avant toute acquisition par l'EPF.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra, avec l'aide de la Commune, mener une étude de afin de déterminer les besoins en réhabilitation et de mettre en exergue plusieurs scénarios de réaménagement. Cette étude permettra d'analyser 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.

Suite à l'acquisition, la Collectivité et l'EPF réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder le foncier acquis et de permettre la réalisation du projet validé par la Collectivité.

L'EPF 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 ANCIEN**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE LATRESNE (33)**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Latresne** dont le siège est situé 1 avenue Jean Baldé – 33 360 LATRESNE - représentée par son maire, **Monsieur Francis DELCROS** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du .....

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

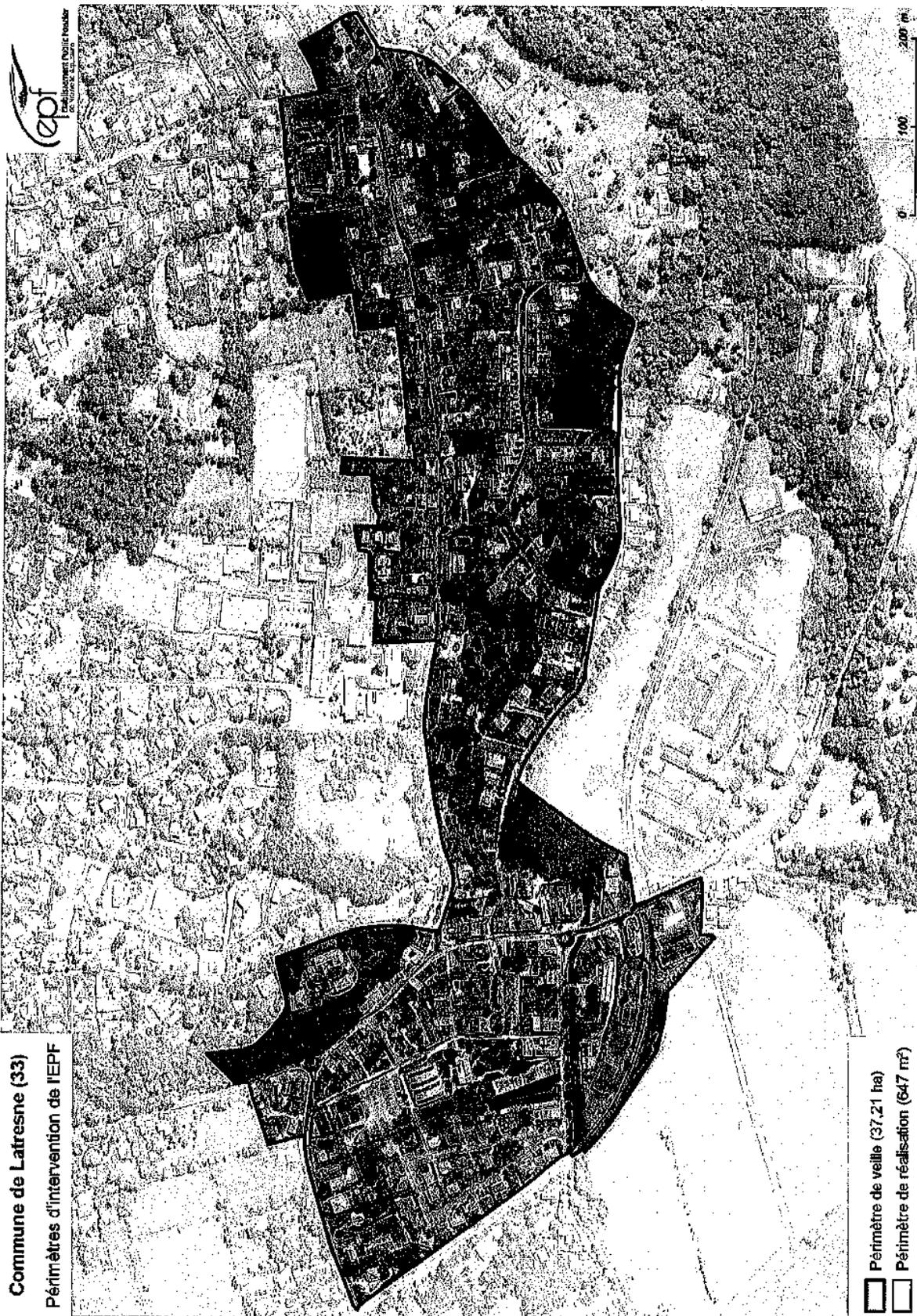
**et**

**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,

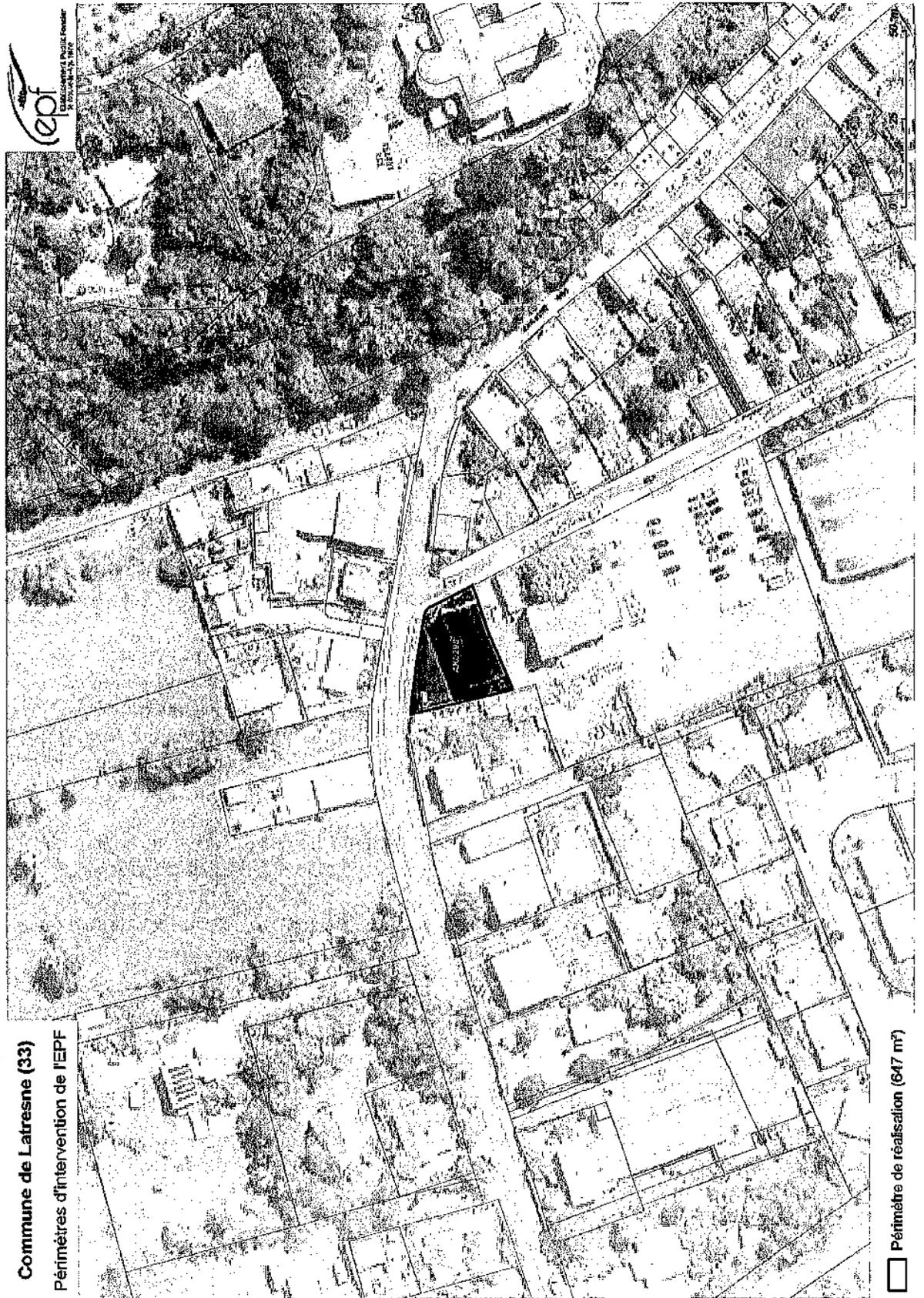
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# Identification des périmètres d'intervention



# Identification des périmètres d'intervention



# PRÉAMBULE

## La Commune de Latresne

La Commune de Latresne est intégrée à la Communauté de Communes des Portes de l'Entre Deux Mers.

Sur la rive droite de la Garonne, par laquelle elle est bordée, la Commune se situe aux portes de la métropole bordelaise. Occupant une situation privilégiée à la fois en termes de voies de communication (facilement accessible par la rocade), mais aussi au regard de son environnement et de son patrimoine naturel, la Commune est particulièrement dynamique et attractive.

Suite à un exode rural continue et aux effets des grandes guerres, la Commune atteint son plus bas démographique en 1946 avec 1 533 habitants. Depuis, cette date, elle ne cesse de croître voyant même sa population plus que doubler jusqu'en 1982. Après une légère baisse de population jusqu'en 1990, la croissance positive revient pour atteindre aujourd'hui une population de 3 388 habitants.

En raison de cette proximité et du renchérissement des coûts à l'acquisition de logements, la population après avoir été marquée par l'arrivée de jeunes ménages, voit aujourd'hui les classes d'âges entre 45 et 59 ans croître, tout comme les enfants entre 15 et 29 ans. En effet, sur ce secteur proche de la Métropole, les ménages primo accédant ont plus de difficultés à trouver une première acquisition au regard de leurs moyens financiers et de la hausse de valeurs foncières. Cela est attesté par l'ancienneté de l'occupation sur la Commune. En effet, près de 60% des ménages résidents y occupent une résidence principale depuis 10 ans ou plus (dont la moitié entre 10 et 20 ans).

En parallèle de la croissance de population, le nombre de résidences principales a plus que doublé depuis 1968 (de 651 à 1 421). Cependant, dernièrement cette hausse du nombre de résidences principales s'est accompagnée d'une hausse du nombre de logements vacants (de 33 à 71 entre 1999 et 2015). Cette hausse atteste de la désaffection d'une partie de la population pour les logements anciens qui restent en raison de leur emplacement, taille ou état en déshérence, en particulier dans le cœur du bourg.

Dynamique, la structure urbaine et la population communale change au même rythme que la société. Une adaptation du parc de logement est alors nécessaire. De 3,3 personnes par ménages en 1975, le nombre de personnes occupant un logement diminue à 2,4 en 2014. Si cette taille, prévue de l'attractivité de ménages avec enfants, reste importante au par rapport aux territoires voisins, elle est accompagnée par une diminution de la taille des résidences principales. En effet, de logements de 5,2 pièces pour des ménages de 2,4 personnes en moyenne il y a 10 ans, les nouveaux arrivants comprenant aujourd'hui en moyenne 1,7 personnes favorisent les logements de 3 ou 4 pièces.

Cette évolution de la structure de la population et des modes de vies, demandent d'adapter le parc de logement ancien.

En outre, il est aussi nécessaire de prendre en compte la mobilité des nouveaux arrivants au sein du marché local. Bien qu'étant un pôle d'emploi localement important et attractif (petites industries, administrations, commerces), 77% des actifs résidents sur la Commune travaillent sur une autre Commune. La recherche de logements et d'aménités urbaines (commerces et services de proximité) s'en trouvent considérablement modifiés.

## **Le Projet de la Commune :**

Première Commune aux portes de la Métropole et sous l'influence commerciale de Bouliac, le bourg de Latresne est en retrait des rives de la Garonne et de la RD 113 qui la traverse du Nord au Sud.

N'entendant pas devenir une « simple Commune dortoir » de la Métropole, la Commune souhaite pérenniser et intensifier le rôle de son centre bourg afin d'offrir aux nouveaux arrivants, services et commerces de proximité à même d'attirer et d'installer une population en recherche d'espaces naturels, d'un cadre de vie de qualité sans subir de manière trop accentuée une évacuation commerciale impactant négativement le tissu urbain ancien et les capacités locales d'attractivité (fiscalité, potentiel d'emplois, présence de friches urbaines...).

Le bourg originel de Latresne est situé à flanc de coteau et se poursuit sur un plateau surplombant le fleuve.

Subissant depuis 1990 la pression démographique issue du desserrement de la métropole bordelaise, de nombreux lotissements de maisons individuelles se sont développés successivement, étirant le tissu urbain jusqu'à former une quasi conurbation avec les communes voisines de Carignan de Bordeaux et Cénac.

Durant la phase récente de croissance, il est nécessaire de distinguer deux périodes. La première de 2007 à 2012 est marquée par une production stable d'environ 14 logements/an. A compter de 2012, la production ne cesse de croître et atteint plus de 34 logements annuellement sur les 5 dernières années.

Au sein de ce tissu dominé par la maison individuelle, la Commune a engagé un développement diversifié permettant la production de logements, notamment collectifs. Cette diversification des produits doit répondre à de nombreux enjeux, en favorisant la déclinaison de l'ensemble du parcours résidentiel sur le territoire communal.

A ce jour, l'accueil de population est essentiellement orienté vers la maison individuelle en lotissement. Pour permettre l'accueil et le maintien à la fois de jeunes ménages en début de parcours résidentiel et de personnes âgées, la production de logements de plus petites tailles (T2 et T3) en locatif, à proximité des commerces et services du centre ancien reste essentiel.

## **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 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.

### **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.

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 aux secteurs en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet : 2 Chemin du Port de l'Homme**

Site : La Commune a identifié un immeuble vétuste en entrée de cœur de bourg, cadastré section AK n°298, d'une surface de 654m<sup>2</sup>, accueillant aujourd'hui 10 appartements occupés par des locataires. Cet immeuble à usage d'habitation, anciennement à usage de commerce, est aujourd'hui dans un état de vétusté avancée et menace la sécurité de ces habitants et la salubrité des locaux.

Projet : La Commune souhaite voir l'EPF acquérir cet immeuble, dans le but de réhabiliter le bâti en logements, notamment sociaux, qualitatifs. Ce foncier est idéalement situé pour accueillir un programme de logements, à 4min à pied de la Mairie, des commerces de bouche et des infrastructures sportives et associatives.

L'acquisition de ce foncier par l'EPF et la réhabilitation du bâti ne pourront se réaliser que pour un bien libre de toute occupation. Une solution de relogement pour les actuels locataires devra être trouvée par la Commune avant toute acquisition par l'EPF.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

En parallèle de la négociation, l'EPF pourra, avec l'aide de la Commune, mener une étude de afin de déterminer les besoins en réhabilitation et de mettre en exergue plusieurs scénarios de réaménagement. Cette étude permettra d'analyser 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.

Suite à l'acquisition, la Collectivité et l'EPF réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder le foncier acquis et de permettre la réalisation du projet validé par la Collectivité.

L'EPF 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 assujetti.

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  
Latresne  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Francis DELCROS**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°.....  
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-066

B-2018-152 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du  
centre-bourg entre la commune de Saint-Emilion, 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- **152**

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Emilion, 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 Saint-Emilion, 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

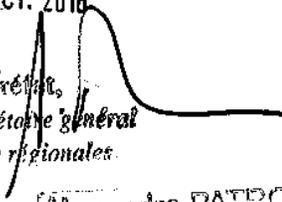
  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de  
Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

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

  
Alexandre D'ARNO

## 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 Saint-Emilion, la Communauté de Communes du Grand Saint-Emilionnais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** Centre-bourg

La commune de Saint-Emilion est située dans le territoire du Libournais, dans le département de la Gironde. En 2015, la population communale est de 1878 habitants. Au début des années 1950, la commune dénombre pas moins de 3250 personnes sur son territoire. Depuis le début des années 1960, la population ne cesse de diminuer de manière assez prononcée, passant sous les 3 000 personnes à la fin des années 1980 et sous les 2 000 administrés à la fin des années 2000. Entre 2010 et 2015, elle enregistre une perte annuelle moyenne de 1,1%

La Juridiction de Saint-Emilion (8 communes) est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1999. Cette inscription comprend le vignoble et le paysage communal. Un Plan De Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), actuellement en révision, est d'ailleurs mis en place sur toute la Juridiction de Saint-Emilion. Le secteur sauvegardé de la commune, en vue de la protection et de la mise en valeur du centre-ancien, couvre une surface de quasiment 30 hectares. Le patrimoine naturel est exceptionnel, et justifie l'inscription de la commune au patrimoine de l'UNESCO. En effet, les appellations « Saint-Emilion » et « Saint-Emilion Grand cru » sont produites sur 5 400 hectares, sur Saint-Emilion et les communes limitrophes.

L'activité de la commune de Saint-Emilion est donc encore très largement orientée vers l'activité viticole. En effet, sur les quasiment 700 établissements comptabilisés au 31 décembre 2015, 32% sont tournés vers l'activité agricole, notamment viticole.

Au niveau de son parc de logements, Saint-Emilion est caractérisée par trois quart de résidences principales. Plus de 18% des logements sont vacants, ce taux est très important et problématique pour la commune. Il a même augmenté ces dernières années, en effet l'on recense 15 logements vacants de plus en 2015 qu'en 2010.

Une action sur le bâti existant est donc envisageable, afin de tenter de résorber la vacance sur le territoire. Le parc communal est relativement ancien, 70% du parc datant d'avant 1970, avec 43% de logements (maisons pour 90%) construits avant 1920.

La vacance sur la commune est liée à un gros problème de spéculation et de rétention foncière. En effet, le potentiel habitable est largement suffisant sur la commune, mais de gros propriétaires fonciers conservent leur habitation, qui se dégrade au fil du temps. Ce phénomène de rétention se fait souvent dans l'optique d'attendre la hausse des prix de l'immobilier, et donc de tirer davantage profit de la vente de leur bien.

La Commune de Saint-Emilion entend relancer sa démographie en centre-ancien. Elle fait face à une perte continue et marquée de son nombre d'habitants depuis près de 50 ans, du fait de son activité essentiellement touristique.

Deux phénomènes sont à pointer sur la commune :

- Une très forte concentration d'emplois et des migrations domicile/travail importantes. En effet, on comptabilise 2 561 emplois sur la commune, pour 834 résidant sur la commune. Cela engendre donc des déplacements domicile travail relativement importants (plus de 2000 personnes venant quotidiennement travailler sur St Emilion depuis une autre commune). La grande majorité s'effectuant en voiture, des problématiques de stationnements sont observées sur la cité.
- Un phénomène de transformation de logements vacants en hébergements touristiques. Les propriétaires, jouant sur un règlement du PSMV assez flou en la matière, transforment de potentiels logements en meublés ou chambres d'hôtes dites déguisées. Cette tendance conduit nécessairement à réduire les possibilités de développer une offre locative.

Une difficulté de construction est présente sur le territoire communal, ce dernier étant essentiellement viticole, et l'urbanisme étant fortement contraint par le périmètre AOC, ainsi que par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. La surface consacrée à cette activité a même augmenté ces dernières années, du fait de la protection par les divers organismes et syndicats, et de la rigidification des documents d'urbanisme.

La commune souhaite agir sur le bâti existant, en réhabilitation et rénovation, ce qui contribuerait à résorber la vacance. Par ce biais, elle souhaite plus largement agir sur les problèmes de spéculation et rétention foncière, clairement visibles sur la commune. Cette action contribuerait à libérer du foncier, présent dans son centre-ancien et au potentiel certain, de par sa surface bâtie disponible, et son emplacement à proximité de toutes commodités. L'action contre certains gros propriétaires fonciers, inactifs volontairement, permettrait d'afficher la volonté clairement communale d'agir pour le renouvellement de l'habitat sur son centre-ancien.

Il est nécessaire d'agir sur le parc de logements vieillissant, de plus en plus exposé à la vacance. La commune entend également profiter des rares opportunités de construction, identifiées comme telles dans les documents d'urbanisme, et permises par les instances viticoles. Ces démarches permettraient de faciliter l'accueil de nouvelles populations, afin d'engager une nouvelle dynamique territoriale.

Saint-Emilion est une localité profitant des atouts du tourisme « de masse », liés à son histoire et son activité. Elle doit aussi en supporter les inconvénients, avec une activité de commerces et services tournée principalement autour de l'activité viticole. Les cases dédiées à la commercialisation de vin sont donc nombreuses et pérennes, et leur nombre tend à augmenter.

L'activité de commerces et services, sur le centre historique, pourrait donc être davantage regardée à l'avenir, afin de ne pas se trouver dans une situation de monopole de l'activité viticole sur ce dernier. En effet, certaines activités sont pour le moment représentées suffisamment, il convient de conserver ces dernières, et ne pas susciter un manque pour certaines populations.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Saint-Emilion 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** : 3 000 000 €

-**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, souvent dégradés. Ces derniers pourraient être réhabilités ou rénovés dans un but de création de commerces ou services, mais aussi dans la perspective de création de logements.

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 ne correspondant pas aux attentes de la municipalité en termes d'objectifs qualitatifs et quantitatifs quant aux logements à créer. La municipalité souhaite donc garder une marge de manœuvre sur ce type de fonciers, à enjeux pour l'aménagement futur de la commune

Egalement, la commune pourrait engager la reconquête des douves qui encadrent tout le centre historique, et délimitent le Périmètre Sauvegardé.

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.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte

- **Projet 1: AP n°307 et 308**

Site : Parcelles cadastrées section AP n°307 et 308, situées rue du Marché, en plein cœur de bourg. La superficie totale du parcellaire identifié est de 207 m². Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation, datant des années 1860.

Projet : La commune souhaite mener une opération sur cet immeuble. Le bien représente un potentiel indéniable en cœur de bourg, où les possibilités de construction demeurent limitées, compte tenu de la configuration de ce dernier et du PSMV.

La Commune entend donc acquérir cet immeuble, dans le but de le réhabiliter et de créer du logement. Elle envisage la création d'au moins 5 appartements, en respectant l'identité communale et les prescriptions des divers documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, PSMV).

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 pouvant s'implanter sur ce bâti, 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 2: Rue de la Madeleine**

Site : Parcelles cadastrées section AP n°169, 170 et 171, situées rue de la Madeleine. L'ilot est situé à proximité de la Place Bouqueyre. La superficie du parcellaire est d'environ 1850 m<sup>2</sup>.

Projet : La commune souhaite mener une opération mixte sur cet ilot. La maison d'habitation serait conservée, dans une optique de réutilisation similaire. De même, le grenier attenant pourrait être réhabilité à des fins d'habitation.

Sur le foncier n°170, servant actuellement de cour, la commune envisage la création d'un Pôle médicalisé. En effet, le foncier est idéalement situé, et nombre de professionnels de la santé sur la commune ont déjà manifesté leur souhait de se regrouper au sein d'un même endroit afin de minimiser les coûts, et de faciliter l'accès à la santé pour les saint-émilionnais.

En manque d'espace pour accueillir ses visiteurs occasionnels, la Commune envisage de mettre davantage de stationnement à disposition de ces derniers. Le foncier AP n°171 serait pour le moment utilisé à cet effet.

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 d'ensemble envisagée à ce jour par la commune.

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 3 : Château Le Couvent**

Site : Parcelle cadastrée section AP n°236, située 456 rue du Couvent.

La superficie totale du parcellaire est de 1137 m<sup>2</sup>.

Projet : La commune souhaite mener une opération sur cet immeuble. Le bien représente un potentiel indéniable dans le centre historique, où les possibilités de construction demeurent limitées. Il est situé dans le périmètre du PSMV.

La Commune entend donc acquérir cet immeuble, afin de créer du logement. En fonction des prescriptions du futur règlement du PSMV, la commune souhaiterait agir sur ce bâtiment très dégradé et éventuellement mettre à disposition d'un éventuel promoteur le terrain nu.

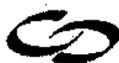
Préalablement à l'acquisition, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la typologie de logements pouvant s'implanter sur ce bâti, ainsi que la faisabilité technique et financière de l'opération.

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 pourra mener toute opération de dépollution, désamiantage et démolition du site, dans l'optique d'une mise à disposition d'un terrain nu pour un éventuel opérateur. Il pourra également appuyer 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.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-EMILION**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND SAINT-EMILIONNAIS (33)**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

**La Commune de Saint-Emilion** dont le siège est situé 3 Place Pioceau – 33 330 SAINT EMILION - représentée par son Premier Adjoint, **Monsieur Daniel DUPONTEIL**, 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 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 ..... 2018,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part,**

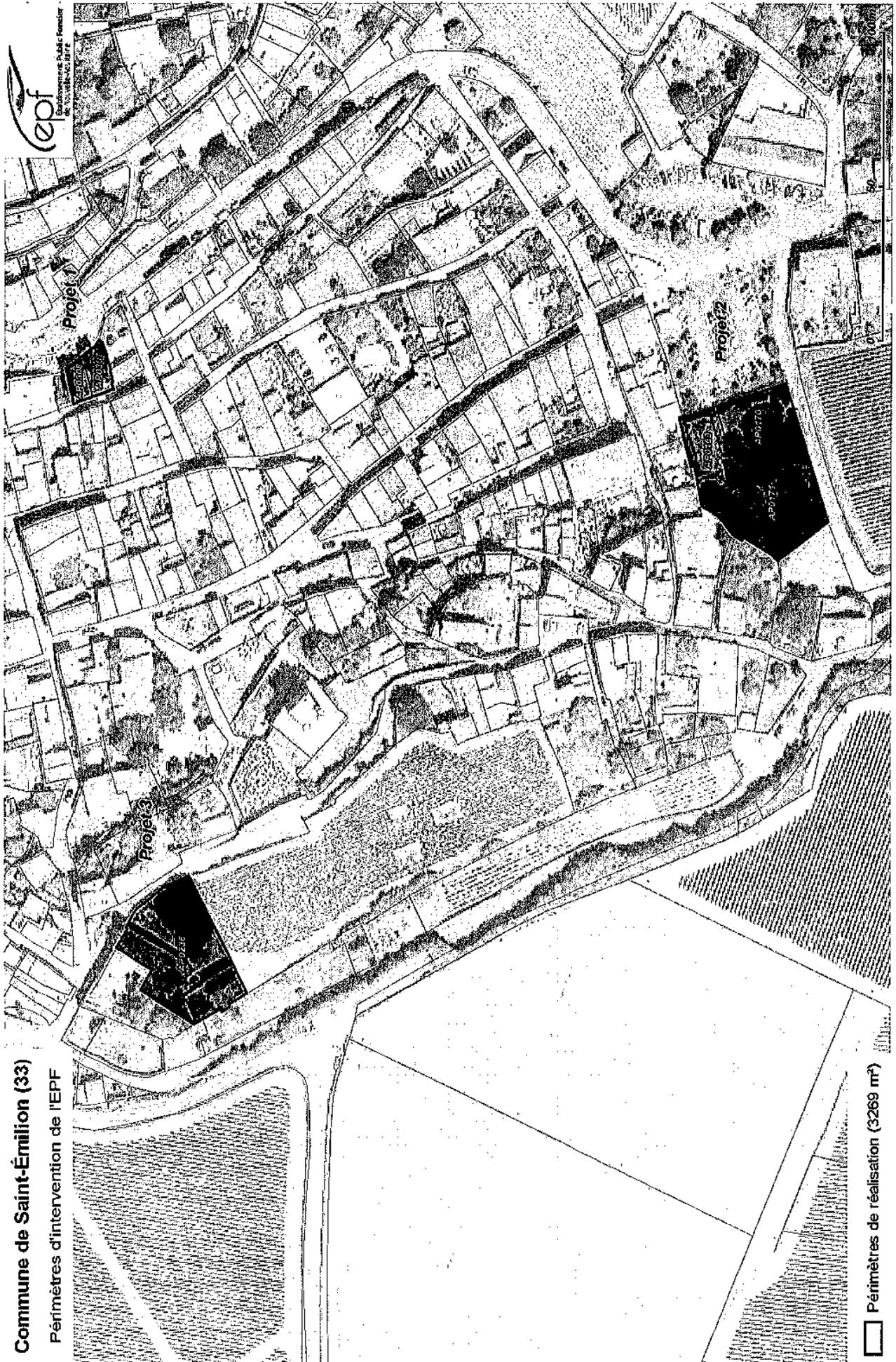
# Identification des périmètres d'intervention



Commune de Saint-Émilion (33)

Périmètres d'intervention de l'EPPF

-  Périmètre de veille (17,84 ha)
-  Périmètres de réalisation (3269 m<sup>2</sup>)



**Commune de Saint-Émilion (33)**

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (3269 m²)

# PRÉAMBULE

## La Commune de Saint-Emilion

La commune de Saint-Emilion est située dans le territoire du Libournais, 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, dont elle est la commune principale.

En 2015, la population communale est de 1878 habitants. Au début des années 1950, la commune dénombre pas moins de 3250 personnes sur son territoire. Elle augmente même jusqu'au début des années 1960, où elle flirte avec les 3500 habitants. Depuis, la population ne cesse de diminuer de manière assez prononcée, passant sous les 3 000 personnes à la fin des années 1980 et sous les 2 000 administrés à la fin des années 2000. Entre 2010 et 2015, elle enregistre une perte annuelle moyenne de 1,1%, due essentiellement à un solde migratoire négatif, le solde naturel (naissance-décès) étant lui légèrement positif sur cette période.

Saint-Emilion possède un patrimoine bâti remarquable. Grand nombre de monuments sont classés aux Monuments Historiques avec en premier lieu des édifices religieux. En effet, plusieurs églises et chapelles, l'Ermitage de Saint-Emilion, le cloître des Cordeliers, tous classés, témoignent du passé religieux de la commune et de son importance encore aujourd'hui. D'autres monuments, témoignant de la gouvernance passée de la commune, sont également classés comme la tour du Roy, seul donjon de style roman encore visible en Gironde, les remparts ou encore le Palais des Archevêques.

La Juridiction de Saint-Emilion (8 communes) est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1999. Cette inscription comprend le vignoble et le paysage communal. Un Plan De Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), actuellement en révision, est d'ailleurs mis en place sur toute la Juridiction de Saint-Emilion. Le secteur sauvegardé de la commune, en vue de la protection et de la mise en valeur du centre-ancien, couvre une surface de quasiment 30 hectares (arrêté ministériel du 04 août 1986).

Le patrimoine naturel est exceptionnel, et justifie l'inscription de la commune au patrimoine de l'UNESCO. En effet, les appellations « Saint-Emilion » et « Saint-Emilion Grand cru » sont produites sur 5 400 hectares, sur Saint-Emilion et les communes limitrophes (Saint-Etienne-de-Lisse, Saint-Pey-d'Armens, Saint-Sulpice-de-Faleyrens, Vignonet, notamment). D'autres appellations sont produites sur des communes limitrophes dites « satellites » : Lussac, Montagne, Puisseguin, et Saint-Georges. Toutes sont rattachées à Saint-Emilion, portant la totalité de la surface exploitée par la « marque » Saint-Émilion à plus de 7 800 hectares. Les trois principaux cépages produits sont le merlot, le cabernet franc et le cabernet sauvignon, même si les assemblages finaux sont différents en fonction des appellations.

L'activité de la commune de Saint-Emilion est donc encore très largement orientée vers l'activité vinicole. En effet, sur les quasiment 700 établissements comptabilisés au 31 décembre 2015, 32% sont tournés vers l'activité agricole, notamment viticole. Cette part est tout de même moins importante que la moyenne constatée sur la CDC du Grand Saint-Emilionnais, égale à environ 40% en 2015. Spécificité communale, le nombre de commerces liés au vin en centre-bourg est prépondérante sur la commune (environ 30 boutiques), à tel point que les autres commerces et services peuvent s'en trouver lésés et sous-représentés.

Cette différence se fait au profit de la part de commerces et services, bien plus importante sur la ville centre puisque 58% des établissements sont tournés vers ce secteur fin 2015 (contre 44% pour la moyenne sur le territoire communautaire). En effet, la commune dénombre beaucoup d'établissement voués à destination commerciale, du fait d'un flux touristique très important tout au long de l'année, bien qu'amplifié en période estivale. La commune accueille pas moins d'un million de touristes

annuellement, il convient donc de leur mettre à disposition une offre diversifiée et suffisante en commerces et services (alimentaire, boutiques de souvenirs, magasins de vente de vin, etc).

La part de l'administration publique, scolaire et santé est deux fois moins importante que celle constatée à l'échelle communautaire. Une crèche, le groupe scolaire Elie Janailhac (accueillant environ 200 élèves), et une école privée sont tout de même recensés. Les collèges et lycées les plus proches sont situés à Libourne (6 kilomètres). L'offre de santé paraît assez étoffée, avec la présence des branches généralistes et spécialisées, mais assez dispersées sur le territoire. Toutefois, plusieurs médecins exercent dans leur maison d'habitation et sont amenés à prendre leur retraite dans les prochaines années. Un phénomène de déprise médicale n'est pas à exclure à moyen terme d'autant plus qu'aucune offre immobilière n'est particulièrement développée pour l'accueil de nouveaux médecins. Cela conduit la commune à mener, dès à présent, une réflexion sur la possibilité de structurer une (nouvelle) offre de santé autour d'une maison médicale.

Au niveau de son parc de logements, Saint-Emilion est caractérisée par trois quart de résidences principales. Le nombre et la proportion de ce type de résidences ont diminué entre 2010 et 2015. L'augmentation se situe surtout au niveau des résidences secondaires présentes sur la commune, qui ont plus que triplé entre 2010 et 2015 (+50 logements).

Plus de 18% des logements sont vacants, ce taux est très important et problématique pour la commune. Il a même augmenté ces dernières années, en effet l'on recense 15 logements vacants de plus en 2015 qu'en 2010.

Une action sur le bâti existant est donc envisageable, afin de tenter de résorber la vacance sur le territoire. Le parc communal est relativement ancien, 70% du parc datant d'avant 1970, avec 43% de logements (maisons pour 90%) construits avant 1920.

La vacance sur la commune est liée à un gros problème de spéculation et de rétention foncière. En effet, le potentiel habitable est largement suffisant sur la commune, mais de gros propriétaires fonciers conservent leur habitation, qui se dégrade au fil du temps. Ce phénomène de rétention se fait souvent dans l'optique d'attendre la hausse des prix de l'immobilier, et donc de tirer davantage profit de la vente de leur bien.

## **Le Projet de la Commune :**

La Commune de Saint-Emilion entend relancer sa démographie en centre-ancien. Elle fait face à une perte continue et marquée de son nombre d'habitants depuis près de 50 ans, du fait de son activité essentiellement touristique. Les gens viennent séjourner à Saint-Emilion, mais ils ne restent pas pour y vivre de manière sédentaire.

Deux phénomènes sont à pointer sur la commune :

- Une très forte concentration d'emplois et des migrations domicile travail importantes. En effet, on comptabilise 2 561 emplois sur la commune, pour 834 résidant sur la commune. Cela engendre donc des déplacements domicile travail relativement importants (plus de 2000 personnes venant quotidiennement travailler sur St Emilion depuis une autre commune). La grande majorité s'effectuant en voiture, des problématiques de stationnements sont observées sur la cité.
- Un phénomène de transformation de logements vacants en hébergements touristiques. Les propriétaires, jouant sur un règlement du PSMV assez flou en la matière, transforment de potentiels logements en meublés ou chambres d'hôtes dites déguisées. Cette tendance conduit nécessairement à réduire les possibilités de développer une offre locative sur la commune.

Une difficulté de construction est présente sur le territoire communal, ce dernier étant essentiellement viticole, et l'urbanisme étant fortement contraint par le périmètre AOC, ainsi que par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur. La surface consacrée à cette activité a même augmenté ces dernières années, du fait de la protection par les divers organismes et syndicats, et de la rigidification des documents d'urbanisme.

La commune souhaite agir sur le bâti existant, en réhabilitation et rénovation, ce qui contribuerait à résorber la vacance. Par ce biais, elle souhaite plus largement agir sur les problèmes de spéculation et rétention foncière, clairement visibles sur la commune. Cette action contribuerait à libérer du foncier, présent dans son centre-ancien et au potentiel certain, de par sa surface bâtie disponible, et son emplacement à proximité de toutes commodités. L'action contre certains gros propriétaires fonciers, inactifs volontairement, permettrait donc d'afficher la volonté clairement communale d'agir pour le renouvellement de l'habitat sur son centre-ancien.

Il est nécessaire d'agir sur le parc de logements vieillissant, de plus en plus exposé à la vacance. La commune entend également profiter des rares opportunités de construction, identifiées comme telles dans les documents d'urbanisme, et permises par les instances viticoles. Ces démarches permettraient de faciliter l'accueil de nouvelles populations, afin d'engager une nouvelle dynamique territoriale.

Saint-Emilion est une localité profitant des atouts du tourisme « de masse », liés à son histoire et son activité. Elle doit aussi en supporter les inconvénients, avec une activité de commerces et services tournée principalement autour de l'activité viticole. Les cases dédiées à la commercialisation de vin sont donc nombreuses et pérennes, et leur nombre tend à augmenter.

L'activité de commerces et services, sur le centre historique, pourrait donc être davantage regardée à l'avenir, afin de ne pas se trouver dans une situation de monopole de l'activité viticole sur ce dernier. En effet, certaines activités sont pour le moment représentées suffisamment, il convient de conserver ces dernières, et ne pas susciter un manque pour certaines populations.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Saint-Emilion 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.

### Article 1.1. – 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 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 création de logements.

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 ne correspondant pas aux attentes de la municipalité en termes d'objectifs qualitatifs et quantitatifs quant aux logements à créer. La municipalité souhaite donc garder une marge de manœuvre sur ce type de fonciers, à enjeux pour l'aménagement futur de la commune

Egalement, la commune pourrait engager la reconquête des douves qui encadrent tout le centre historique, et délimitent le Périmètre Sauvegardé.

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 1: AP n°307 et 308**

Site : Parcelles cadastrées section AP n°307 et 308, situées rue du Marché, en plein cœur de bourg. La superficie totale du parcellaire identifié est de 207 m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation, datant des années 1860. Le bien est actuellement inoccupé, et se dégrade au fil du temps. L'immeuble, édifié sur deux étages, et d'une surface habitable d'environ 400m<sup>2</sup>, est propriété privée.

Projet : La commune souhaite mener une opération sur cet immeuble. Le bien représente un potentiel indéniable en cœur de bourg, où les possibilités de construction demeurent limitées, compte tenu de la configuration de ce dernier et du PSMV.

La Commune entend donc acquérir cet immeuble, dans le but de le réhabiliter et de créer du logement. Elle envisage la création d'au moins 5 appartements, en respectant l'identité communale et les prescriptions des divers documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, PSMV).

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 pouvant s'implanter sur ce bâti, 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 2: Rue de la Madeleine**

Site : Parcelles cadastrées section AP n°169, 170 et 171, situées rue de la Madeleine. L'ilot est situé à proximité immédiate de la Place Bouqueyre, espace de stationnement en entrée de bourg, permettant un accès rapide au centre historique. La superficie totale du parcellaire est d'environ 1850 m<sup>2</sup>.

La parcelle AP n°169 fait état d'une maison d'habitation en bon état, dont l'intérieur a récemment été rénové. Accolé à la maison se trouve un grenier avec un potentiel en termes de hauteur de plafond.

Projet : La commune souhaite mener une opération mixte sur cet ilot. La maison d'habitation serait conservée, dans une optique de réutilisation similaire. De même, le grenier attenant pourrait être réhabilité à des fins d'habitation.

Sur le foncier n°170, servant actuellement de cour, la commune envisage la création d'un Pôle médicalisé. En effet, le foncier est idéalement situé, et nombre de professionnels de la santé sur la commune ont déjà manifesté leur souhait de se regrouper au sein d'un même endroit afin de minimiser les coûts, et de faciliter l'accès à la santé pour les saint-émilionnais.

En manque d'espace pour accueillir ses visiteurs occasionnels, la Commune envisage de mettre davantage de stationnement à disposition de ces derniers. Le foncier AP n°171 serait pour le moment utilisé à cet effet.

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 d'ensemble envisagée à ce jour par la commune.

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 3 : Château Le Couvent**

Site : Parcelle cadastrée section AP n°236, située 456 rue du Couvent.

La superficie totale du parcellaire est de 1137 m<sup>2</sup>.

Le bien est un ancien couvent, bâti dans les années 1850. Le bien, d'une surface bâtie de 400 m<sup>2</sup> environ, est édifié sur deux étages. Il est laissé à l'abandon, régulièrement squatté, et a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent pris par Monsieur le Maire au regard de la dangerosité pour les habitants mais aussi les touristes.

Projet : La commune souhaite mener une opération sur cet immeuble. Le bien représente un potentiel indéniable dans le centre historique, où les possibilités de construction demeurent limitées. Il est situé dans le périmètre du PSMV.

La Commune entend donc acquérir cet immeuble, afin de créer du logement. En fonction des prescriptions du futur règlement du PSMV, la commune souhaiterait agir sur ce bâtiment très dégradé et éventuellement mettre à disposition d'un éventuel promoteur le terrain nu.

Préalablement à l'acquisition, l'EPF pourra avec l'aide de la Commune mener une étude de faisabilité visant à déterminer la typologie de logements pouvant s'implanter sur ce bâti, 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 pourra mener toute opération de dépollution, désamiantage et démolition du site, dans l'optique d'une mise à disposition d'un terrain nu pour un éventuel opérateur. Il pourra également appuyer 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.

### **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 TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000 € 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 Saint-Emilion  
représentée par son Premier adjoint en charge  
de la voirie urbaine,

La Communauté de Communes  
du Grand Saint Emilionnais  
représentée par son Président,

**Daniel DUPONTEIL**

**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 ..... 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre conclue avec la CDC du Grand Saint Emilionnais

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-067

B-2018-153 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du  
centre-bourg entre la Commune de Braud-et-Saint-Louis,  
la Communauté de Communes de l'Estuaire (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- **153**

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Braud-et-Saint-Louis, la Communauté de Communes de l'Estuaire (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,

Vu la convention cadre n°47-18-043, signée le 3 mai 2018, entre Albret Communauté (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Braud-et-Saint-Louis, la Communauté de Communes de l'Estuaire (33) et l'EPF NA ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle.

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

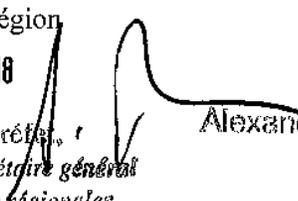
La Présidente du Conseil d'Administration

  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

  
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 Braud-et-Saint-Louis, la Communauté de Communes de l'Estuaire (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine**

#### Description de la convention : Centre bourg

**-Objet** : Centre-bourg

Braud-et-Saint-Louis est une Commune de Gironde de 1 531 habitants, située sur l'estuaire de la Gironde à environ 60 kilomètres de Bordeaux et autant de Royan. Grande productrice d'asperges du Blayais, Commune viticole, et hôte du CNPE du Blayais, Braud-et-Saint-Louis exerce une influence majeure, notamment d'un point de vue économique au sein du nord-Gironde.

Braud-et-Saint-Louis jouit d'une position privilégiée, au cœur des marais du Vitrezais, du terroir viticole du Blayais, et à peu de distance des stations balnéaires de la Côte de Beauté, qui expliquent le développement croissant du secteur du tourisme dans cette partie de la Haute-Gironde.

La Commune dispose de nombreux services, une école maternelle et élémentaire, d'un CCAS, de commerces de bouche (boulangerie, épicerie, restaurants), de services de proximité (d'une pharmacie, de salons de coiffure, d'une poste), de professionnels de santé (dentiste, infirmiers, orthophoniste, ostéopathe, psychologue) et de nombreuses associations sportives.

Des années 1930 à 1975, la Commune voit sa population stagner autour de 1 100 habitants. Avec la construction de la centrale nucléaire du Blayais en 1976 et les nombreux emplois qu'elle offre depuis sa mise en service en 1981, la démographie de la Commune croît rapidement pour atteindre en 1982 1 753 habitants. A partir de 1990, la Commune connaît une nouvelle baisse de sa population autour de 1 300 habitants, jusqu'en 2010.

La population de la Commune recommence à croître depuis 2010 pour atteindre en 2015 1 531 habitants.

Cette population est représentée en majorité par les 30-60ans. Ces ménages actifs sont souvent des couples avec enfants, jeunes ménages primo-accédants. Cela se traduit par une grande majorité de résidences principales (79,5%) constituant les logements présents sur la Commune. Ces résidences principales sont notamment des maisons (90,1%), de 4 pièces et plus (75%).

Le pic de construction des résidences principales est atteint entre les années 70 et 90, au moment de la construction de la centrale nucléaire du Blayais.

La construction fréquente de logements depuis les années 80 pour les besoins de la centrale nucléaire a entraîné une désaffectation des logements les plus anciens induisant un taux de vacance important (13%). Un autre phénomène permet d'expliquer cette vacance, de nombreux logement EDF ont été créés afin de loger les salariés de la centrale nucléaire du Blayais. Aujourd'hui se sont près de 150 maisons neuves qui sont inhabitées autour de la centrale.

La Commune compte 71,2% d'actifs, dont 55,6% travaillent à Braud-et-Saint-Louis. La Commune offre 2 978 emplois, notamment dans le secteur du commerce, transports et services divers (40,7%) et l'agriculture, sylviculture et pêche (21,4%).

La centrale nucléaire du Blayais, 1er producteur d'électricité d'Aquitaine, est un employeur majeur de l'Estuaire. Près de 1 350 agents travaillent à la centrale nucléaire du Blayais, auxquels s'ajoutent 800 prestataires d'entreprises partenaires.

L'économie de la Commune se voit ainsi diviser entre la sphère productive (48,6%) et la sphère présenteielle (51,4%).

Les collectivités sollicitent l'EPF NA pour une mission d'appui technique, d'acquisition, de portage sur un foncier en centre bourg.

Avec une dynamique démographique positive depuis plusieurs années et une proximité avec le chef-lieu d'arrondissement, Blaye, la Commune souhaite renforcer sa structure urbaine pour améliorer les services présents sur son territoire et maintenir une attractivité. En effet, de nombreux équipements ont été construits dans les années 80 et sont aujourd'hui vieillissants, tout comme le tissu commercial et du logement.

Consciente de cette nécessité de redynamiser son centre-bourg par le développement des services présents sur son territoire, afin de pouvoir développer sa propre dynamique et polariser le nord de la Gironde, la Commune souhaite acquérir deux fonciers en dents creuses et un hangar en état de vétusté très avancée suite à son abandon depuis la fin de l'activité.

L'EPF accompagnera la Commune dans sa stratégie afin de structurer son action foncière en faveur du développement de son centre-bourg et trouver la meilleure sortie aux projets.

**-Montant :** 500 000 €

**-Durée :** 3 ans à compter de la première acquisition ou 3ans à compter de la signature de la convention en l'absence d'acquisition

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la convention.

*Périmètre de réalisation :* Sans objet

### **Projet n°1 : Le Bourg Nord**

Site : La Commune a identifié un ancien garage automobile désaffecté. Ce site correspond à la parcelle cadastrée section B n°2256, d'une surface de 880m<sup>2</sup>. Il se situe entre la Mairie de Braud-et-Saint-Louis et la piscine tournesol.

Projet : La Commune de Braud-et-Saint-Louis améliorer les équipements d'envergure présents sur sa Commune, qui contribue à son attractivité par le biais, notamment, de l'accessibilité à des infrastructures de loisirs et sports. En ce sens, la Collectivité sollicite l'EPF pour engager les négociations avec les propriétaires du foncier en prenant en compte une éventuelle démolition du bâti ainsi qu'une dépollution du site. Une étude permettra d'estimer leur coût et d'orienter les négociations en fonction des résultats de ce diagnostic.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées notamment en ce qui concerne la démolition du bâti. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

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 n°2 : Le bourg Sud**

Site : La Commune a identifié deux parcelles non bâties, cadastrées section D n°56 et D n°69, respectivement d'une surface de 2 865m<sup>2</sup> et 3 220m<sup>2</sup>. Ces deux fonciers se situent en dents creuses à l'arrière de l'école élémentaire.

Projet : La Commune de Braud-et-Saint-Louis souhaite redynamiser son centre-bourg par le comblement de dents creuses afin de continuer à développer les services de son territoire, et cela dans le respect d'un objectif de densification. En ce sens, la Commune sollicite l'EPF pour engager les négociations avec les propriétaires des deux fonciers susvisés en vue de les acquérir et, en partenariat avec la Commune, trouver la meilleure sortie pour un projet de développement du centre-bourg.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

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 BRAUD-ET-SAINT-LOUIS (33)**

**LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE L'ESTUAIRE**

**ET**

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

**ENTRE**

La **Commune de Braud-et-Saint-Louis**, dont le siège est situé 1 Place de la Libération – 33820 BRAUD-ET-SAINT-LOUIS – représentée par son Maire, **Monsieur Jean-Michel RIGAL**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

La **Communauté de Communes de l'Estuaire**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 38 avenue de la République – 33 820 BRAUD ET SAINT LOUIS – représentée par **Monsieur Philippe PLISSON**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,  
Ci-après dénommée « **CCE** » ;

**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 - 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° ..... du 25 septembre 2018,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part**

# Identification des périmètres d'intervention



Commune de Braud-et-Saint-Louis (33)  
Périmètres d'intervention de l'EPPF

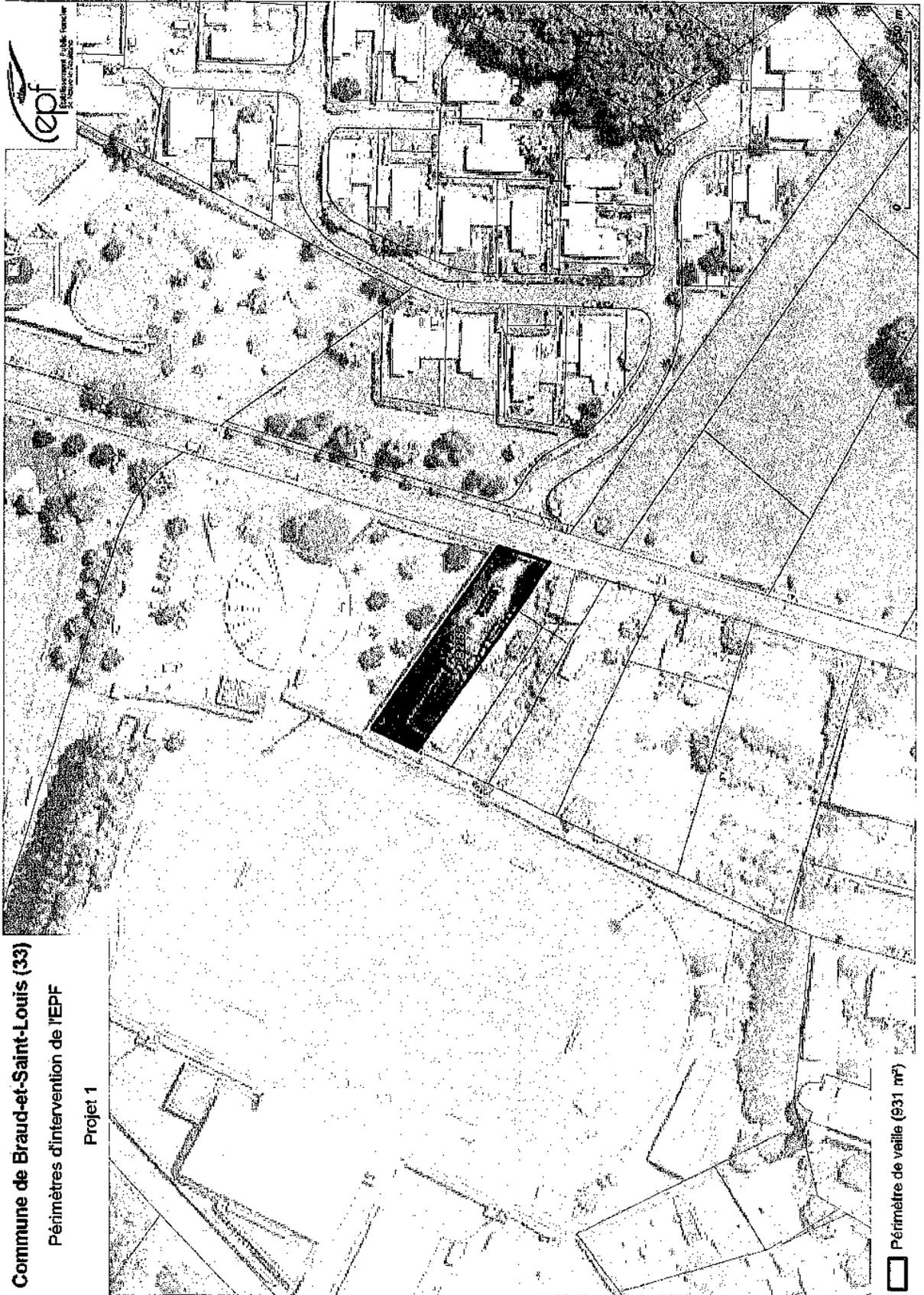
□ Périmètre de velle (6783 m²)

# Identification des périmètres d'intervention

Commune de Braud-et-Saint-Louis (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



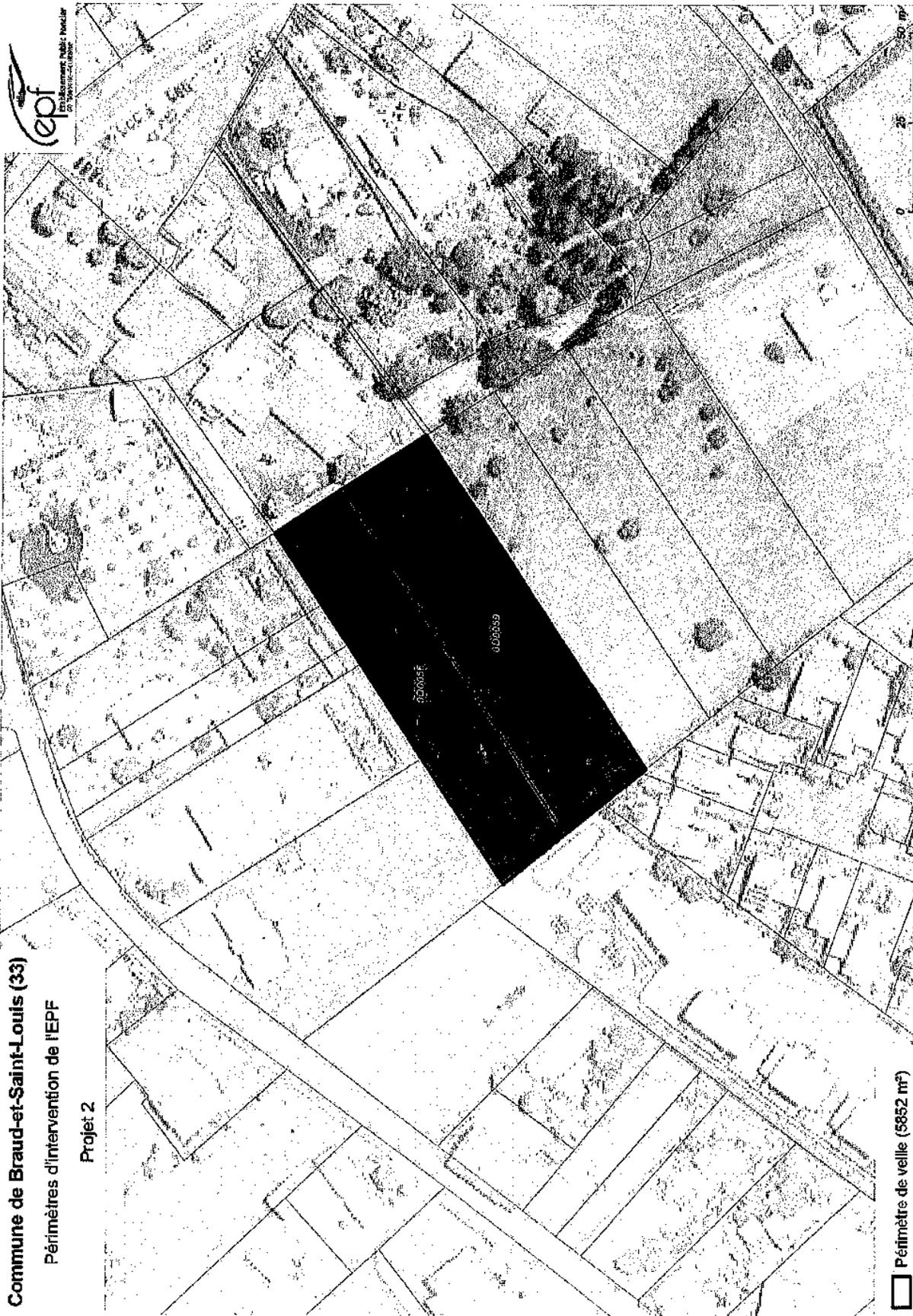
□ Périmètre de veille (931 m<sup>2</sup>)

# Identification des périmètres d'intervention

Commune de Braud-et-Saint-Louis (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



# PRÉAMBULE

La Communauté de Communes de l'Estuaire a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente, 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 d'un développement durable ambitieux et de l'optimisation de la consommation de l'espace. La convention cadre 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 du développement économique.

La présente convention a pour objectif de mettre en place un partenariat en vue d'une intervention efficace et structurante, afin de procéder à la maîtrise foncière d'un site sur la Commune de Braud-et-Saint-Louis.

## **La Commune de Braud-et-Saint-Louis :**

Braud-et-Saint-Louis est une Commune de Gironde de 1 531 habitants, située sur l'estuaire de la Gironde à environ 60 kilomètres de Bordeaux et autant de Royan.

Grande productrice d'asperges du Blayais, Commune viticole, et hôte du CNPE du Blayais, Braud-et-Saint-Louis exerce une influence majeure, notamment d'un point de vue économique au sein du nord-Gironde.

Braud-et-Saint-Louis jouit d'une position privilégiée, au cœur des marais du Vitrezais, du terroir viticole du Blayais, et à peu de distance des stations balnéaires de la Côte de Beauté, qui expliquent le développement croissant du secteur du tourisme dans cette partie de la Haute-Gironde.

La Commune dispose de nombreux services, une école maternelle et élémentaire, d'un CCAS, de commerces de bouche (boulangerie, épicerie, restaurants), de services de proximité (d'une pharmacie, de salons de coiffure, d'une poste), de professionnels de santé (dentiste, infirmiers, orthophoniste, ostéopathe, psychologue) et de nombreuses associations sportives.

Des années 1930 à 1975, la Commune voit sa population stagner autour de 1 100 habitants. Avec la construction de la centrale nucléaire du Blayais en 1976 et les nombreux emplois qu'elle offre depuis sa mise en service en 1981, la démographie de la Commune croît rapidement pour atteindre en 1982 1 753 habitants. A partir de 1990, la Commune connaît une nouvelle baisse de sa population autour de 1 300 habitants, jusqu'en 2010.

La population de la Commune recommence à croître depuis 2010 pour atteindre en 2015 1 531 habitants.

Cette population est représentée en majorité par les 30-60ans. Ces ménages actifs sont souvent des couples avec enfants, jeunes ménages primo-accédants. Cela se traduit par une grande majorité de résidences principales (79,5%) constituant les logements présents sur la Commune. Ces résidences principales sont notamment des maisons (90,1%), de 4 pièces et plus (75%).

Le pic de construction des résidences principales est atteint entre les années 70 et 90, au moment de la construction de la centrale nucléaire du Blayais.

La construction fréquente de logements depuis les années 80 pour les besoins de la centrale nucléaire a entraîné une désaffectation des logements les plus anciens induisant un taux de vacance important (13%). Un autre phénomène permet d'expliquer cette vacance, de nombreux logement EDF ont été créés afin

de loger les salariés de la centrale nucléaire du Blayais. Aujourd'hui se sont près de 150 maisons neuves qui sont inhabitées autour de la centrale.

La Commune compte 71,2% d'actifs, dont 55,6% travaillent à Braud-et-Saint-Louis. La Commune offre 2 978 emplois, notamment dans le secteur du commerce, transports et services divers (40,7%) et l'agriculture, sylviculture et pêche (21,4%).

La centrale nucléaire du Blayais, 1er producteur d'électricité d'Aquitaine, est un employeur majeur de l'Estuaire. Près de 1 350 agents travaillent à la centrale nucléaire du Blayais, auxquels s'ajoutent 800 prestataires d'entreprises partenaires.

L'économie de la Commune se voit ainsi diviser entre la sphère productive (48,6%) et la sphère présentielle (51,4%).

### **Le Projet de la Commune de Braud-et-Saint-Louis et de la Communauté de Communes de l'Estuaire :**

Les collectivités sollicitent l'EPF NA pour une mission d'appui technique, d'acquisition, de portage sur un foncier en centre bourg.

Avec une dynamique démographique positive depuis plusieurs années et une proximité avec le chef-lieu d'arrondissement, Blaye, la Commune souhaite renforcer sa structure urbaine pour améliorer les services présents sur son territoire et maintenir une attractivité. En effet, de nombreux équipements ont été construits dans les années 80 et sont aujourd'hui vieillissants, tout comme le tissu commercial et du logement.

Consciente de cette nécessité de redynamiser son centre-bourg par le développement des services présents sur son territoire, afin de pouvoir développer sa propre dynamique et polariser le nord de la Gironde, la Commune souhaite acquérir deux fonciers en dents creuses et un hangar en état de vétusté très avancée suite à son abandon depuis la fin de l'activité.

L'EPF accompagnera la Commune dans sa stratégie afin de structurer son action foncière en faveur du développement de son centre-bourg et trouver la meilleure sortie aux projets.

### **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 rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-047 signée le 15 février 2018, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 19 décembre 2017 et du Bureau de l'EPF du 7 mars 2018.

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 la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations. La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

La Communauté de Communes 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 ;
- 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 étant 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 pour un équilibre d'emploi régional.

## **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).

### **2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

**Ce périmètre correspond aux secteurs identifiés 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.

#### **Projet n°1 : Le Bourg Nord**

Site : La Commune a identifié un ancien garage automobile désaffecté. Ce site correspond à la parcelle cadastrée section B n°2256, d'une surface de 880m<sup>2</sup>. Il se situe entre la Mairie de Braud-et-Saint-Louis et la piscine tournesol.

Projet : La Commune de Braud-et-Saint-Louis améliorer les équipements d'envergure présents sur sa Commune, qui contribue à son attractivité par le biais, notamment, de l'accessibilité à des infrastructures de loisirs et sports. En ce sens, la Collectivité sollicite l'EPF pour engager les négociations avec les propriétaires du foncier en prenant en compte une éventuelle démolition du bâti ainsi qu'une dépollution du site. Une étude permettra d'estimer leur coût et d'orienter les négociations en fonction des résultats de ce diagnostic.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées notamment en ce qui concerne la démolition du bâti. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

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 n°2 : Le bourg Sud

Site : La Commune a identifié deux parcelles non bâties, cadastrées section D n°56 et D n°69, respectivement d'une surface de 2 865m<sup>2</sup> et 3 220m<sup>2</sup>. Ces deux fonciers se situent en dents creuses à l'arrière de l'école élémentaire.

Projet : La Commune de Braud-et-Saint-Louis souhaite redynamiser son centre-bourg par le comblement de dents creuses afin de continuer à développer les services de son territoire, et cela dans le respect d'un objectif de densification. En ce sens, la Commune sollicite l'EPF pour engager les négociations avec les propriétaires des deux fonciers susvisés en vue de les acquérir et, en partenariat avec la Commune, trouver la meilleure sortie pour un projet de développement du centre-bourg.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

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 500 000€ HT (CINQ CENT MILLE EUROS HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la **Communauté de Communes de l'Estuaire** 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.

Les conditions de la revente et notamment de détermination du prix de cession sont détaillées à l'article 8 du règlement d'intervention de l'EPF (annexe 1).

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 4 exemplaires originaux

La Communauté de Communes de l'Estuaire  
représentée par son Président,

La Commune Braud-et-Saint-Louis  
représentée par son Maire

**Philippe PLISSON**

**Jean-Michel RIGAL**

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°..... en date du 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-068

B-2018-154 Approbation du projet : Avenant n°1 à la Convention Opérationnelle n°33-18-087 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg et la production de logements entre la commune de Cadaujac (33) et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**BUREAU**

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **154**

**Approbation du projet : Avenant n°1 à la Convention Opérationnelle n°33-18-087 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg et la production de logements entre la commune de Cadaujac (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,

Vu la Convention Opérationnelle n°33-18-087 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg et la production de logements entre la commune de Cadaujac (33) 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°33-18-087 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg et la production de logements entre la commune de Cadaujac (33) 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 ;

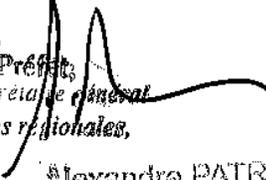
La Présidente du Conseil d'Administration

  
Laurence ROUEDE

Transmis pour  
approbation

à Monsieur le Préfet de  
Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,  
Pour 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°1 à la Convention Opérationnelle n°33-18-087 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg et la production de logements entre la commune de Cadaujac (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Description de la convention : Centre-bourg**

Ce projet d'avenant n° 1 concerne la convention opérationnelle n°33-18-087 entre la Commune de Cadaujac (33 ) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 10 septembre 2018, dont les caractéristiques sont les suivantes:

**-Objet :** Logement et centre-bourg

**-Signature initiale :** ... septembre 2018

**-Durée :** septembre 2021

**-Montant maximal :** 1 500 000,00 €

Tout juste sortie de l'état de carence suite à l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2017, la commune a sollicité l'EPF afin de l'accompagner dans le but de réaliser des opérations de logement sur son territoire. La production de logements sociaux est envisagée dans la convention initiale.

En parallèle, l'EPF a entamé les négociations avec les propriétaires d'un bâti en cœur de bourg, pour la réalisation d'une opération mêlant construction d'une résidence sénior et production de logements sociaux. Le foncier identifié initialement concernait deux parcelles, propriété d'une seule indivision.

Depuis l'EPF a été rendu destinataire d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner sur un foncier attenant aux parcelles précédemment citées. Le foncier en question représente une vraie opportunité, de par sa superficie (7 750 m<sup>2</sup>) et sa localisation.

Même si le bien venait à être retiré de la vente, la commune souhaite d'ores et déjà entamer une démarche de négociation amiable avec le propriétaire des lieux.

La commune envisage donc de mener une opération de plus grande ampleur à l'échelle de l'ilot (foncier en négociation et foncier objet de la DIA), afin de combler une vraie dent creuse en cœur de bourg.

Compte tenu de ces nouvelles opportunités et de la volonté réelle de la Ville de parvenir à la production de logement en cœur de bourg, il convient de solliciter une hausse du plafond financier pour ne pas se freiner dans les possibilités actuelles sur la commune, mais également celles pouvant apparaître.

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant : Modification du périmètre d'intervention et modification de l'engagement financier global au titre de la convention**

**-Montant : 1 500 000 € → 2 000 000 €**

**-Durée : inchangée**

**-Périmètres :**

L'article 2.2 de la convention initiale est modifié ainsi afin d'ajouter des parcelles au périmètre de réalisation initialement identifié :

- **Projet : Programme de logements à destination de publics divers**

Site : Les parcelles AK n°292, 293, 301 et 318 sont intégrées au périmètre initialement identifié. Le foncier ciblé intègre les parcelles précédemment identifiées, ainsi que celles initialement ciblées (AK n° 125 et 126).

Projet : La commune envisage sur ce terrain à fort potentiel, du fait de sa superficie et de sa localisation, la création d'une résidence sénior. Partant du constat qu'une certaine partie de sa population âgée vit dans des logements trop grands ou mal adaptés, la commune souhaite proposer une offre de logements accessibles et confortables à proximité du bourg et de ses aménités. En effet, les personnes de plus de 60 ans représentent plus de 20% de la population communale, et leur nombre ne cesse d'augmenter (avec un gain de plus de 300 personnes dans cette tranche d'âge sur la période 2009-2014). Elles recherchent un hébergement où elles puissent rester autonomes, qui ne soit pas forcément un accueil en EHPAD.

La commune cible donc ce foncier afin de permettre à cette population identifiée de revenir en centre-bourg. Parallèlement à cette mise à disposition de logements pour personnes âgées autonomes, la commune envisage la création de plusieurs logements locatifs sociaux. En effet, dans son PLU, pour toute opération de 8 logements et plus en zone UA, il est prévu la construction d'au minimum 50% de logements de ce type.

Ce foncier serait alors l'occasion de créer sur ce foncier un projet intergénérationnel. La création d'un lien social intergénérationnel, en plein cœur de bourg, est un facteur supplémentaire mis en avant par la Collectivité, qui la motive pour agir rapidement pour la sortie de son projet.

Le PLU préconise une densité de 60 logements/hectare en zone UA. Sur l'ensemble du programme, la collectivité envisage la sortie d'un programme d'une quarantaine de logements, avec une vingtaine de logements sociaux, en adéquation avec les orientations affichées.



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE  
N° 33-18-087  
POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG  
ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

**ENTRE**

**LA VILLE DE CADAUJAC (33)**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Cadaujac**, dont la Mairie est située 3 Place de l'Eglise, 33140 CADAUJAC, représentée par son maire, **Monsieur Francis GAZEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**D'une part,**

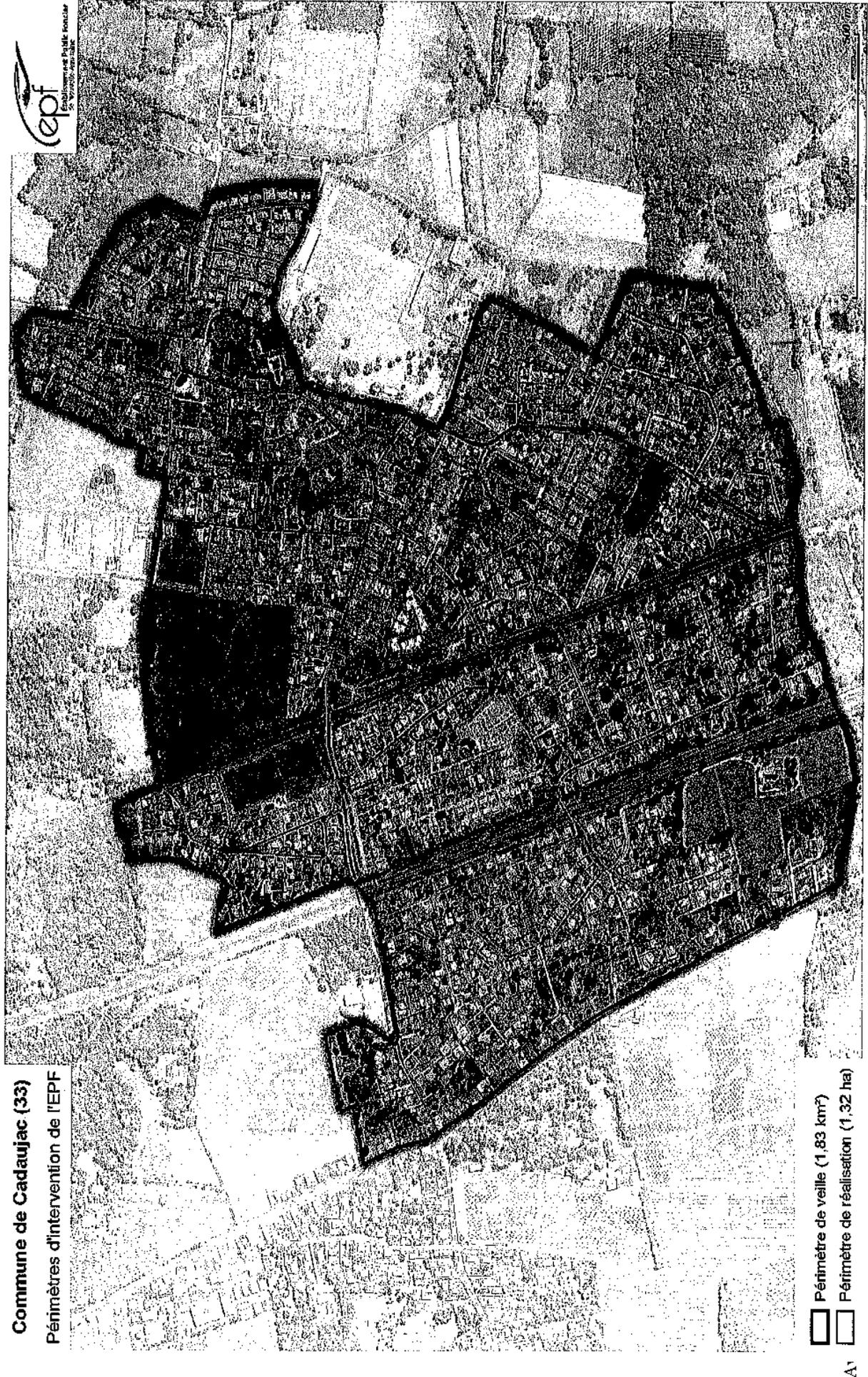
**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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**

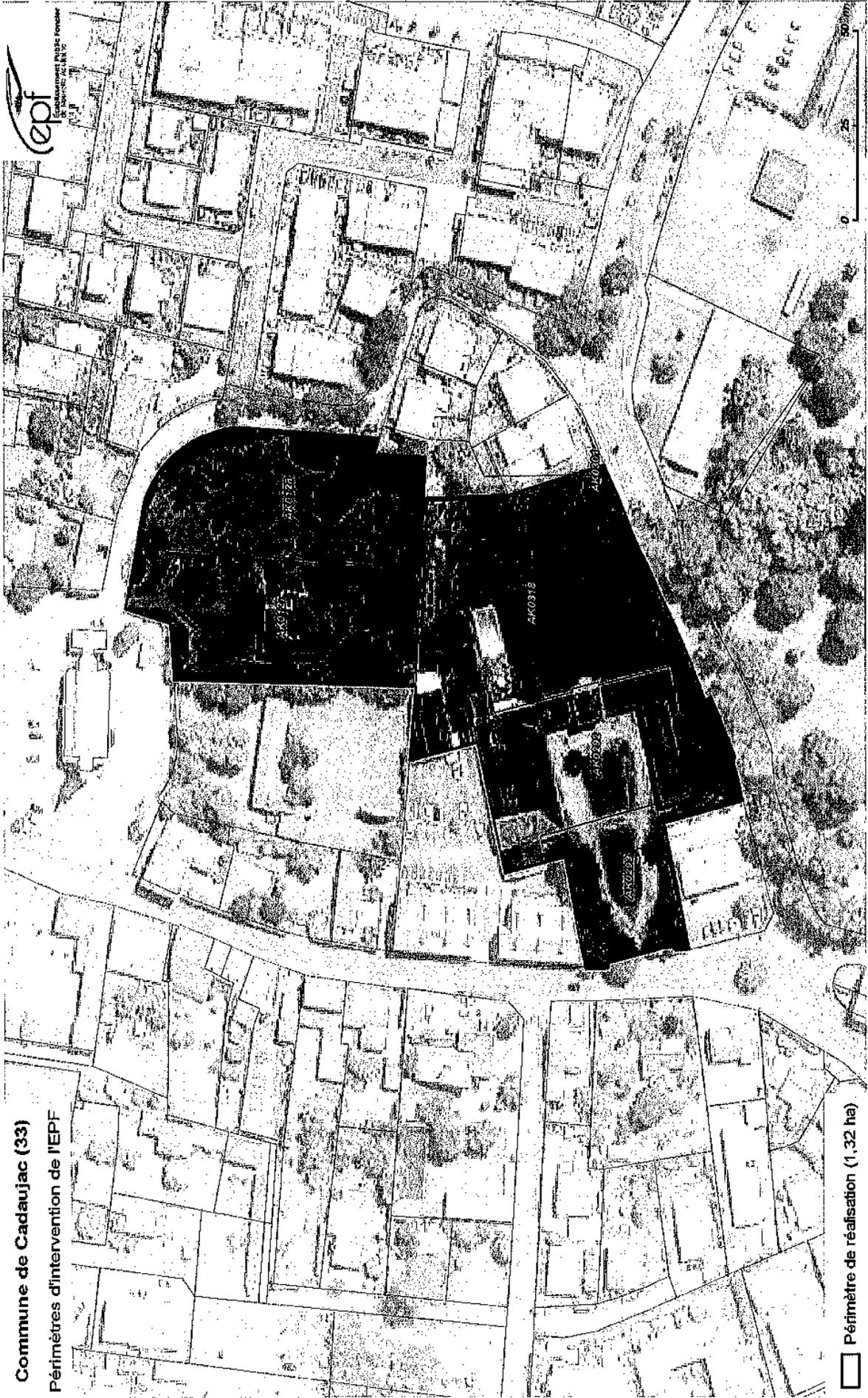
# Identification des périmètres d'intervention



Commune de Cadajac (33)  
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de veille (1,83 km<sup>2</sup>)  
□ Périmètre de réalisation (1,32 ha)

A'



Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 33-18- avec la commune de Cadaujac

# PRÉAMBULE

La Ville de Cadaujac et l'Etablissement Public Foncier ont signé, le 10 septembre 2018, une convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-bourg et la production de logements.

Tout juste sortie de l'état de carence suite à l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2017, la commune a sollicité l'EPF afin de l'accompagner dans le but de réaliser des opérations de logement sur son territoire. La production de logements sociaux est envisagée dans la convention initiale.

En parallèle, l'EPF a entamé les négociations avec les propriétaires d'un bâti en cœur de bourg, pour la réalisation d'une opération mêlant construction d'une résidence sénior et production de logements sociaux. Le foncier identifié initialement concernait deux parcelles, propriété d'une seule indivision.

Depuis l'EPF a été rendu destinataire d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner sur un foncier attenant aux parcelles précédemment citées. Le foncier en question représente une vraie opportunité, de par sa superficie (7 750 m<sup>2</sup>) et sa localisation. Même si le bien venait à être retiré de la vente, la commune souhaite d'ores et déjà entamer une démarche de négociation amiable avec le propriétaire des lieux.

La commune envisage donc de mener une opération de plus grande ampleur à l'échelle de l'ilot (foncier en négociation et foncier objet de la DIA), afin de combler une vraie dent creuse en cœur de bourg.

Compte tenu de ces nouvelles opportunités et de la volonté réelle de la Ville de parvenir à la production de logement en cœur de bourg, il convient de solliciter une hausse du plafond financier pour ne pas se freiner dans les possibilités actuelles sur la commune, mais également celles pouvant apparaître.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

- **ARTICLE 1. MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION**

*Cet article vient modifier l'article 2 – LES PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention initiale afin d'ajouter des parcelles au périmètre de réalisation initialement identifié.*

Le paragraphe est ajouté à l'article 2.2 de la convention initiale afin d'ajouter des parcelles au périmètre de réalisation initialement identifié :

- **Projet : Programme de logements à destination de publics divers**

Site : Les parcelles AK n°292, 293, 301 et 318 sont intégrées au périmètre initialement identifié. Le foncier ciblé intègre les parcelles précédemment identifiées, ainsi que celles initialement ciblées (AK n° 125 et 126).

Projet : La commune envisage sur ce terrain à fort potentiel, du fait de sa superficie et de sa localisation, la création d'une résidence sénior. Partant du constat qu'une certaine partie de sa population âgée vit dans des logements trop grands ou mal adaptés, la commune souhaite proposer une offre de logements accessibles et confortables à proximité du bourg et de ses aménités. En effet, les personnes de plus de 60 ans représentent plus de 20% de la population communale, et leur nombre ne cesse d'augmenter (avec un gain de plus de 300 personnes dans cette tranche d'âge sur la période 2009-2014). Elles recherchent un hébergement où elles puissent rester autonomes, qui ne soit pas forcément un accueil en EHPAD.

La commune cible donc ce foncier afin de permettre à cette population identifiée de revenir en centre-bourg. Parallèlement à cette mise à disposition de logements pour personnes âgées autonomes, la commune envisage la création de plusieurs logements locatifs sociaux. En effet, dans son PLU, pour toute opération de 8 logements et plus en zone UA, il est prévu la construction d'au minimum 50% de logements de ce type.

Ce foncier serait alors l'occasion de créer sur ce foncier un projet intergénérationnel. La création d'un lien social intergénérationnel, en plein cœur de bourg, est un facteur supplémentaire mis en avant par la Collectivité, qui la motive pour agir rapidement pour la sortie de son projet.

Le PLU préconise une densité de 60 logements/hectare en zone UA. Sur l'ensemble du programme, la collectivité envisage la sortie d'un programme d'une quarantaine de logements, avec une vingtaine de logements sociaux, en adéquation avec les orientations affichées.

• **ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL**

*L'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER DES PARTENAIRES est modifié comme suit :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2 500 000 €).

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 de portage et des études.

*Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°33-18- demeurent inchangées.*

Fait à Poitiers, le ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de Cadaujac  
représentée par son Maire

L'Etablissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

**Francis GAZEAU**

**Philippe GRALL**

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

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 33-18-087



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-087  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG  
ET LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CADAUJAC**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Cadaujac**, dont la Mairie est située 3 Place de l'Eglise, 33140 CADAUJAC, représentée par son maire, **Monsieur Francis GAZEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ... *18 février 2018 n° 10/2018*

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 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° 2018-29 en date du 07 mars 2018, Ci-après dénommé « EPF » ;

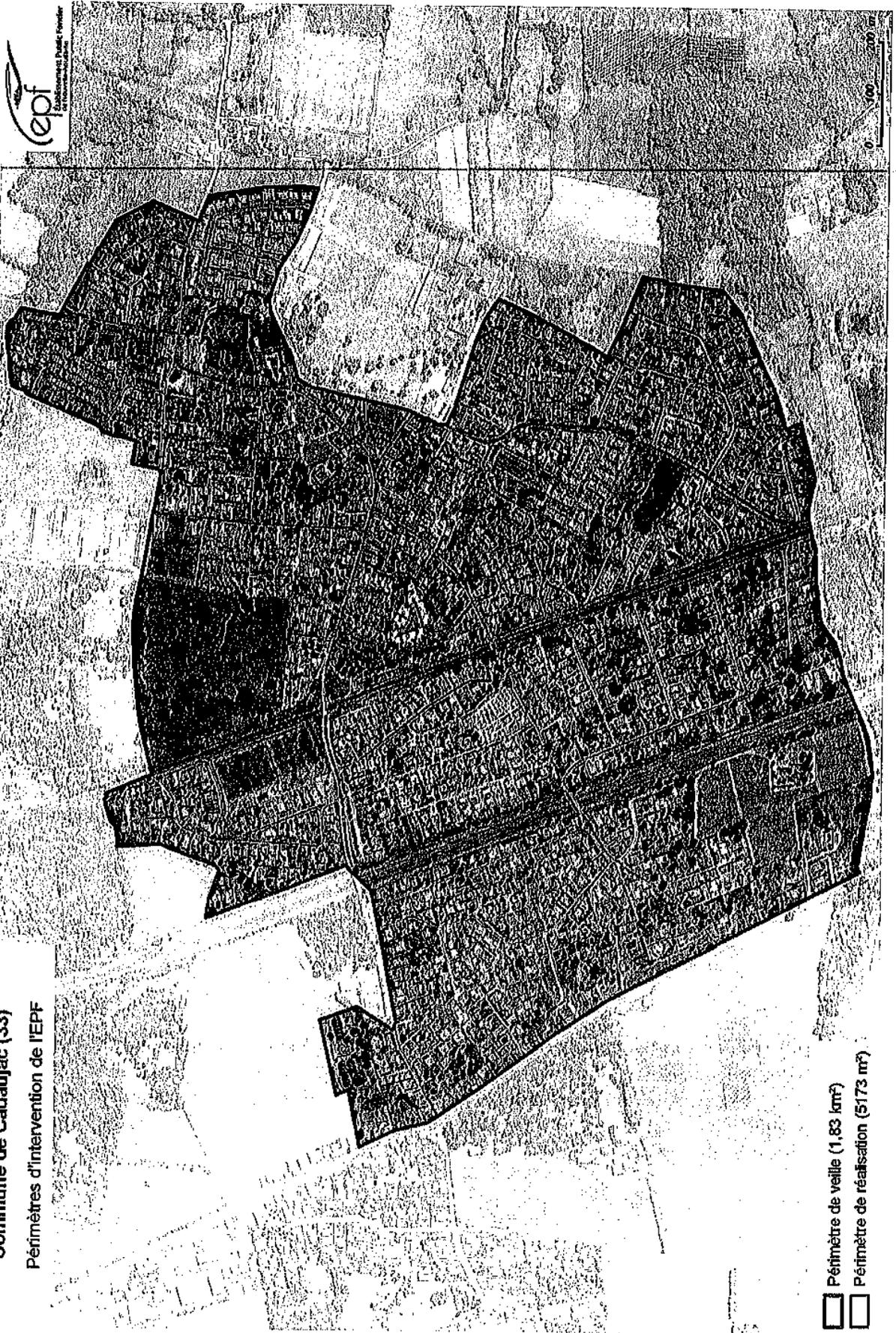
**D'autre part**

16

# Identification des périmètres d'intervention

Commune de Cadaujac (33)

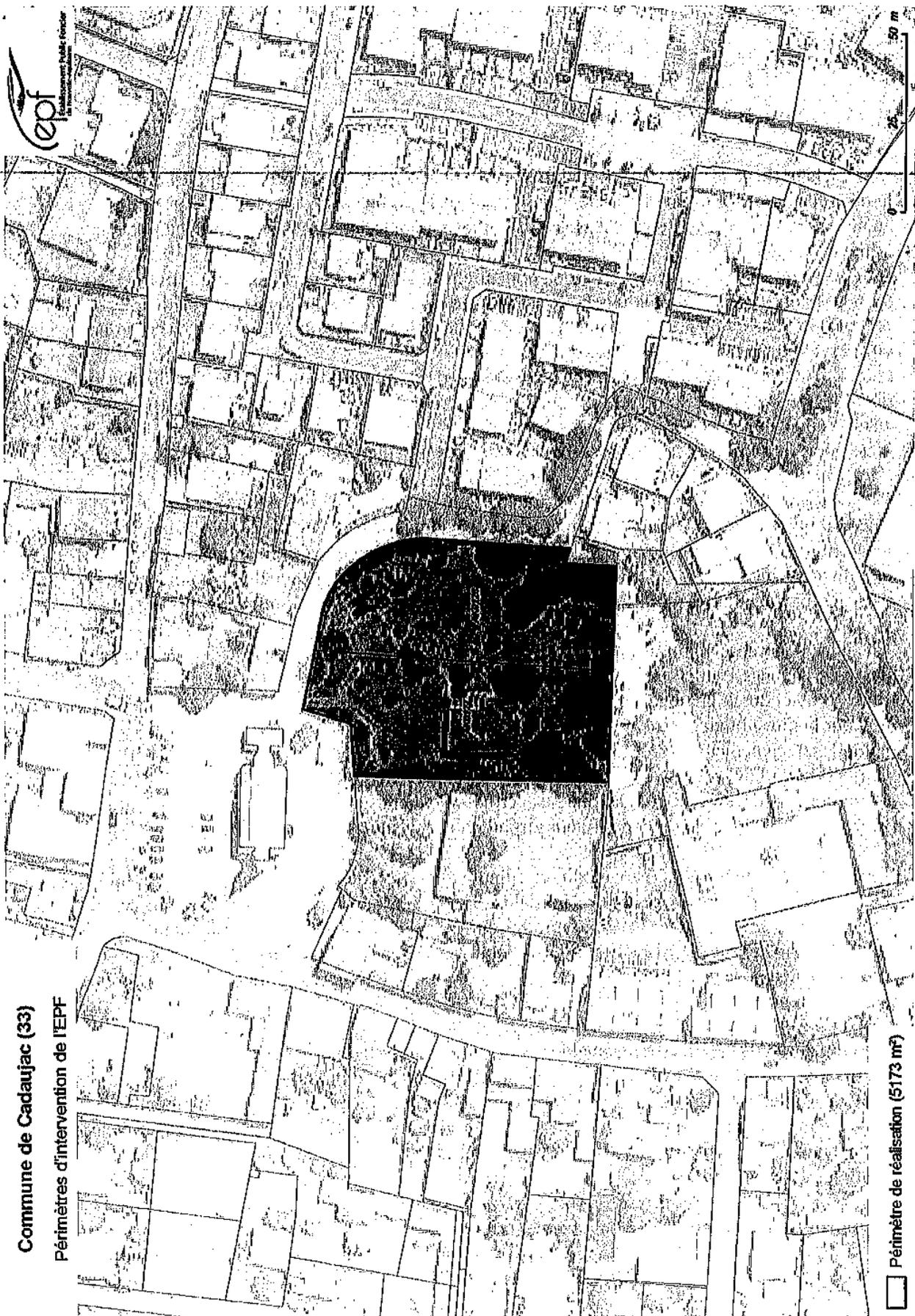
Périmètres d'intervention de l'EPF



■ Périmètre de veille (1,83 km<sup>2</sup>)

□ Périmètre de réalisation (5173 m<sup>2</sup>)

16



Commune de Cadaujac (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (5173 m²)

# PRÉAMBULE

## La Commune de Cadaujac

Située à la porte de la métropole Bordelaise, Cadaujac est une commune dynamique située dans le département de la Gironde. Sur une superficie de 1530 hectares, la commune présente une étendue de six kilomètres, entre La Métropole et les vignobles et grands crus bordelais (Pessac-Léognan et Graves).

La commune est idéalement desservie, puisqu'elle dispose d'un échangeur autoroutier sur l'A62 reliant Bordeaux à Toulouse. La route départementale 1113 (ancienne route nationale 113, reliant Bordeaux à Marseille), permet la liaison de Bordeaux à Langon : elle dessert la commune en passant par son centre-bourg.

Côté ferroviaire, la ligne TER Bordeaux-Langon passe par Cadaujac, avec une dizaine de départs vers la capitale girondine et le même nombre d'arrivées. La Gare de Bordeaux Saint-Jean se situe à moins de 15 minutes par le train.

L'aéroport de Bordeaux-Mérignac (BOD) est localisé à seulement 20 minutes.

Cadaujac est membre de la Communauté de communes de Montesquieu (CCM), intercommunalité fondée en 2001, et regroupant 13 communes. La CCM, dont le siège est situé à Martillac, recense actuellement plus de 40 000 habitants et connaît une augmentation assez significative du nombre de sa population, du fait de la proximité et du dynamisme de la Métropole. Cadaujac est donc localisée à l'extrémité nord-est de la Communauté de Communes.

Cadaujac dénombre aujourd'hui plus de 6 000 habitants, un chiffre en augmentation constante depuis les années 1980. Ces dernières années, cette variation positive est encore plus soutenue. Entre 2009 et 2014, la moyenne de l'accroissement du nombre d'habitants est en effet de 4,4%, dû pour la plus grande partie au solde migratoire (différences entrées-sorties) même si le solde naturel est également positif. La variation annuelle est également largement positive sur l'ensemble de la Communauté de communes de Montesquieu (2,2%), témoignant de la forte dynamique du territoire. Pour Cadaujac, l'accroissement constaté est bien plus important que le moyenne sur l'ensemble du département girondin (1,2%) sur la période 2009-2014.

Le territoire est majoritairement urbain et viticole : en effet, de par sa situation géographique, il constitue une continuité des Graves bordelais. Le patrimoine de la commune est donc surtout vinicole avec encore quatre Châteaux produisant des Vins de l'AOC Pessac-Léognan (Graves rouges et blancs) sur près de 80 hectares au total. Cadaujac est traversée par la Garonne et des rives ont été aménagées afin de permettre aux visiteurs de rejoindre la Halte nautique présente sur la commune.

La Ville abrite des édifices remarquables ; elle a acquis à la fin des années 1970 le château de Saige, dont les toitures et les façades sont inscrites au titre des Monuments Historiques. Le château Malleret, situé en bordure de la Garonne, est propriété privée et actuellement habité ; il est également inscrit à l'inventaire des Monuments historiques. D'autres châteaux prestigieux, davantage liés à la culture vinicole, sont également à répertorier (Bardins, d'Eck, Millefleurs, La Pontrique, etc).

Par ailleurs, l'attractivité de la Commune est renforcé par la présence d'infrastructures scolaires, avec le Groupe scolaire Aliénor d'Aquitaine (maternelles et primaires), et le collège Olympe de Gougues qui recense environ 670 élèves à la rentrée 2017/2018. Enfin, une crèche d'une capacité

16

de 25 places (gérée par la Communauté de communes) est également présente, de même qu'un restaurant scolaire et un centre de loisirs. Les services de santé sont également présents sur le territoire (médecins généralistes, pharmacie, dentistes, infirmiers, ostéopathes, etc).

L'enjeu principal du territoire reste la maîtrise de son développement urbain. Elle a en effet connu des vagues successives et continue d'arrivée de population en provenance de la Métropole et ce depuis les années 1970 (près de 75% des logements construits après cette date) Le parc est donc relativement récent et composé essentiellement de maisons individuelles dont 80% de trois pièces et plus.

Le territoire est attractif pour les ménages actifs, ne travaillant pas sur la commune (en 2014, 85% des actifs de la commune travaillent en dehors de Cadaujac).

## **Le Projet de la Commune :**

Idéalement située en périphérie de la métropole bordelaise, la commune de Cadaujac entend continuer à profiter de son emplacement et de l'arrivée nombreuse de personnes extérieures souhaitant s'installer sur son territoire. Elle souhaite amplifier son développement, mais veut réfléchir celui-ci de manière raisonnée et permettre l'accueil d'une population diversifiée.

Cette volonté s'affiche notamment au niveau de l'accueil des nouvelles populations, qui doit être obligatoirement envisagé sous plusieurs angles. En effet, la Collectivité entend bien ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, mais réfléchit également à d'autres formes d'accueil. Sur l'ensemble du centre-bourg, il pourrait être intéressant d'agir sur quelques biens vacants, mais aussi sur des terrains ne présentant pas un niveau de densification suffisant.

Depuis les années 1970, la Commune voit sa population croître et la tension foncière et sur le marché du logement s'envoler. Cette dynamique induit une hausse des valeurs foncières excluant une part de plus en plus importantes de la population.

Au sein de cette convention, la Collectivité souhaite agir par quatre biais :

- La production de logements accessibles et diversifiés en densification et renouvellement urbain
- La lutte contre la spéculation foncière
- La production de logements locatifs sociaux
- La production de bâtiments publics (si c'est possible)

En effet, la commune soumise à l'article 55 de la loi SRU comprend actuellement 11,33% de logements sociaux. Sortant d'une situation de carence au titre de cette loi et à la suite d'efforts dans la production suite à ses efforts durant la période 2015-2017, le déficit reste de 340 logements locatifs sociaux.

Les objectifs affichés dans ce domaine, soit la production de près de 285 LLS sur 6 ans, devront être accompagnés par une politique foncière de reconquête des logements vacants, de densification en vue de la production de logements.

La commune, fière de son tissu de commerces et services présent dans son centre-bourg, compte par ailleurs le valoriser. En effet, les habitants profitent actuellement d'un paysage urbain de qualité, d'un large choix de petites enseignes, mais également de certains services, si importants pour certaines populations afin d'éviter leur isolement et que celles-ci ne ressentent pas un besoin.

PG

La municipalité entend pérenniser ces atouts non négligeables, et donc par ce biais leur donner les moyens de rester attractifs et facilement accessibles pour les administrés, mais également les visiteurs occasionnels.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Cadaujac à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg avec la construction de logements (la création d'environ 80 logements, sociaux pour l'essentiel, est envisagée) qui soient davantage adaptés à tous les types de populations présents sur son territoire.

## **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 ;

96

- 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.

PG

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.

RG

## **2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond à l'ensemble du centre-bourg (en vert sur la carte)

La collectivité connaît une forte hausse de son nombre d'habitants, et est de ce fait un territoire à enjeux, avec une forte demande.

Limitrophe de la Métropole Bordelaise, la tension sur le marché liée à la spéculation foncière fait mécaniquement augmenter les prix des logements. Il devient de plus en plus complexe de trouver un logement abordable sur la Commune.

Ainsi, il convient de maîtriser les montants de sorties des programmes de logements afin de permettre la réalisation de programmes diversifiés comprenant à la fois des logements en accession et des logements locatifs sociaux.

La collectivité, tout juste sortie de l'état de carence, souhaite poursuivre dans cette lignée et répondre aux objectifs triennaux en termes de production de logements, soit 113 logements sur la période 2017-2019 et 172 sur la période 2020-2022. Elle entend donc contrôler sur son centre-bourg les initiatives privées pouvant émerger, et se rendre propriétaires de certains fonciers afin de limiter la spéculation foncière et permettre la réalisation d'opérations de logements accessibles.

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 différents îlots à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Programme de logements à destination de publics divers**

Site : Parcelles cadastrées AK n°127 et 128, pour une superficie globale d'environ 5 200 m<sup>2</sup>, situés rue de l'Eglise (Le Bourg-Sud). Le parcellaire comprend une maison d'habitation dans un état relativement correct, avec un fond de jardin (AK n°127), le parcellaire restant recense un terrain de plus de 2500 m<sup>2</sup>.

Le tout est classé en zone UA (zone urbaine dense multifonctionnelle) du PLU communal, et a été inscrit en Emplacement réservé par la collectivité, au titre de la création de logements locatifs sociaux.

Projet : Idéalement situé en plein cœur de bourg, en arrière du Presbytère, ce parcellaire représente un atout indéniable pour la commune. En effet, il est localisé à proximité immédiate de services essentiels à la population (La Poste, Mairie, cabinet médical), ainsi que d'un tissu de commerces actifs et dynamiques.

Afin de donner la possibilité à ces derniers de rester pérennes, et afin de poursuivre un développement cohérent de son territoire, la commune entend agir rapidement sur le foncier identifié.

Elle envisage sur ce terrain à fort potentiel, du fait de sa superficie et de sa localisation, la création d'une résidence sénior. Partant du constat qu'une certaine partie de sa population âgée vit dans des logements trop grands ou mal adaptés, la commune souhaite proposer une offre de logements accessibles et confortables à proximité du bourg et de ses aménités. En effet, les personnes de plus de 60 ans représentent plus de 20% de la population communale, et leur nombre ne cesse d'augmenter (avec un gain de plus de 300 personnes dans cette tranche d'âge sur la période 2009-2014). Elles recherchent un hébergement où elles puissent rester autonomes, qui ne soit pas forcément un accueil en EHPAD.

La commune cible donc ce foncier afin de permettre à cette population identifiée de revenir en centre-bourg. Parallèlement à cette mise à disposition de logements pour personnes âgées autonomes, la commune envisage la création de plusieurs logements locatifs sociaux. En effet, dans son PLU, pour toute opération de 8 logements et plus en zone UA, il est prévu la construction d'au minimum 50% de logements de ce type.

Ce foncier serait alors l'occasion de créer sur ce foncier un projet intergénérationnel. La création d'un lien social intergénérationnel, en plein cœur de bourg, est un facteur supplémentaire mis en avant par la Collectivité, qui la motive pour agir rapidement pour la sortie de son projet.

Le PLU préconise une densité de 60 logements/hectare en zone UA. Sur l'ensemble du programme, la collectivité envisage la sortie d'un programme d'une quarantaine de logements, avec une vingtaine de logements sociaux, en adéquation avec les orientations affichés dans le PLU.

Afin de trouver une sortie adaptée et viable techniquement et financièrement, l'EPF réalisera une étude de faisabilité. Il pourra également appuyer la collectivité dans le choix d'un opérateur ou un promoteur, à même de mener l'opération en fonction du souhait formulé par celle-ci dans le cahier des charges.

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 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 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

PG

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 préféaisabilité 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 rédevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à ... Poitiers ....., le **10 SEP. 2018** en 3 exemplaires originaux

A GRALL  
La Commune de Cadajac  
représentée par son Maire,



Francis GAZEAU

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

~~Philippe GRALL~~  
Directeur Général

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2018..105 en date du 16. mars..... 2018

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

P8

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-069

B-2018-155 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du  
centre-bourg entre la Commune de Sos-Gueyze-Meylan,  
Albret Communauté (47) 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- **155**

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Sos-Gueyze-Meylan, Albret Communauté (47) 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°47-18-043, signée le 3 mai 2018, entre Albret Communauté (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Sos-Gueyze-Meylan (47), Albret Communauté et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle.

- 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

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 Sos-Gueyze-Meylan, Albret Communauté (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention : centre bourg

**-Objet** : développement de la Commune

La Commune est située à l'extrême sud-ouest du Département du Lot-et-Garonne, à la limite des Départements du Gers et des Landes. Elle appartient à l'arrondissement de Nérac, au canton de Mézin et à Albret Communauté.

Entre les années 30 et 70, la Commune connaît une démographie oscillant entre 850 et 950 habitants. A partir des années 70, la population de la Commune baisse jusqu'à atteindre 672 habitants en 2015, en diminution de 5,75 % par rapport à 2010.

La population de la Commune est très vieillissante, les personnes de 60 ans et plus, représentent 51% de la population communale. La taille moyenne des ménages passe entre 1968 et 2014 de 2,9 à 1,8. La faible taille des ménages se rapprochant des grands centres villes du pays, montre à la fois une structure de la population vieillissante et le rôle de centralité que la commune joue pour un grand nombre de communes limitrophes.

La Commune compte 62,9% de résidences principales, dont 98,1% sont des maisons. Ces résidences se composent à 67,5% de 4 pièces et plus.

Cette typologie de logements et le fait que la majorité (53,8%) ait été construits avant les années 20 sous-entend un parc de logements peu adapté à une population vieillissante et un taux de logements vacants important ce que l'on retrouve dans les chiffres avec un taux de logements vides dépassant 16%. En effet, le parc ancien des centres villes composé essentiellement de maisons ou appartements à étage ne correspond pas à une population en difficulté de mobilités. Par ailleurs, ce parc ancien, ne correspond plus aujourd'hui à de jeunes ménages en recherche d'espaces extérieurs, de luminosité et de confort.

La Commune, avec 160 emplois dans la zone (notamment dans le secteur du commerce, du transport et des services) compte 67,2% d'actifs. Le lieu de travail des actifs est pour 48,5% sur la Commune et pour 51,5% sur une commune voisine. Cette polarisation s'explique par la proximité de la Commune de Sos avec celle de Nérac, siège de la Communauté de Communes, qui se trouve à 20min.

La sphère présentielle est plus présente (62,2%) que la sphère productive (37,8%). L'ensemble de ces chiffres comme la présence de nombreux services soulignent bien le rôle de pôle relais qu'elle joue au sein de l'intercommunalité.

Avec une dynamique démographique négative depuis plusieurs années et un éloignement des principaux pôles de développement départementaux et régionaux, la commune souhaite conserver son rôle de pôle relais local et renforcer sa structure urbaine pour maintenir une attractivité.

Malgré la présence d'emplois et un cadre de vie valorisé, la commune connaît des difficultés pour attirer de nouveaux habitants et par la même maintenir ses commerces de proximité.

Suffisamment éloigné de Nérac pour avoir sa propre dynamique, le pôle Sos-Mézin dispose d'une opportunité pour se développer en tant que relais de la « capitale » intercommunale et polariser cette

partie du sud du Lot-et-Garonne mais aussi le nord des Landes et du Gers. Pour cela, le maintien et le développement des commerces de proximité est, avec les services, un vecteur principal à soutenir.

Consciente de cette nécessité de sauvegarder les derniers commerces présents sur son territoire, la Commune souhaite acquérir le dernier Tabac-Presses présent en centre-bourg afin de voir se pérenniser l'activité, aujourd'hui menacée de cessation définitive par le départ en retraite du propriétaire et l'absence de repreneur.

La Commune a d'ores et déjà entrepris des démarches pour sauvegarder le commerce, en achetant la Licence IV fin 2017. L'EPF accompagnera la Commune dans sa stratégie afin de trouver la meilleure sortie à ce projet.

**-Montant :** 200 000 €

**-Durée :** 4 ans à compter de la première acquisition ou 3ans à compter de la signature de la convention en l'absence d'acquisition

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la convention.

*Périmètre de réalisation :* Ce périmètre correspond au périmètre en rouge sur la convention.

- **Projet n°1 : Tabac – Maison de la presse**

Site : La Commune a identifié un Tabac-Presses, cadastré section AB n°277, actuellement en vente, pour cause de départ à la retraite du propriétaire, comme prioritaire dans sa stratégie de redynamisation de son centre-bourg. Il se situe en face de la Place Emmanuel Delbousquet et bénéficie d'une très bonne visibilité de par son emplacement, au croisement de plusieurs axes traversant de la Commune de Sos.

Projet : La Commune a une réelle volonté de sauvegarder ses commerces en centre-bourg. Cette volonté s'est matérialisée par l'achat de la Licence IV du Tabac-Presses par la Commune fin 2017.

La Commune souhaiterait acquérir les murs de ce commerce afin d'envisager une éventuelle réhabilitation et pérenniser ainsi l'activité de ce commerce.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées afin de connaître les besoins en réhabilitation éventuelle et de mettre en exergue plusieurs scénarios de réaménagement éventuel des locaux. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

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.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la Collectivité et l'EPF réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder les fonciers acquis et de permettre la réalisation du projet validé par la Collectivité.



Sos-Gueyze-Meylan



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-18-  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SOS-GUEYZE-MEYLAN (47)**

**ALBRET COMMUNAUTE**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Sos-Gueyze-Meylan** dont la Mairie est située Place de la Mairie – 47170 SOS-GUEYZE-MEYLAN, représentée par son maire, **Monsieur Didier SOUBIRON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**ALBRET Communauté**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 rue du Moulin des Tours – 47 600 NERAC – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI** son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire 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 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2018- en date du 25 septembre 2018,

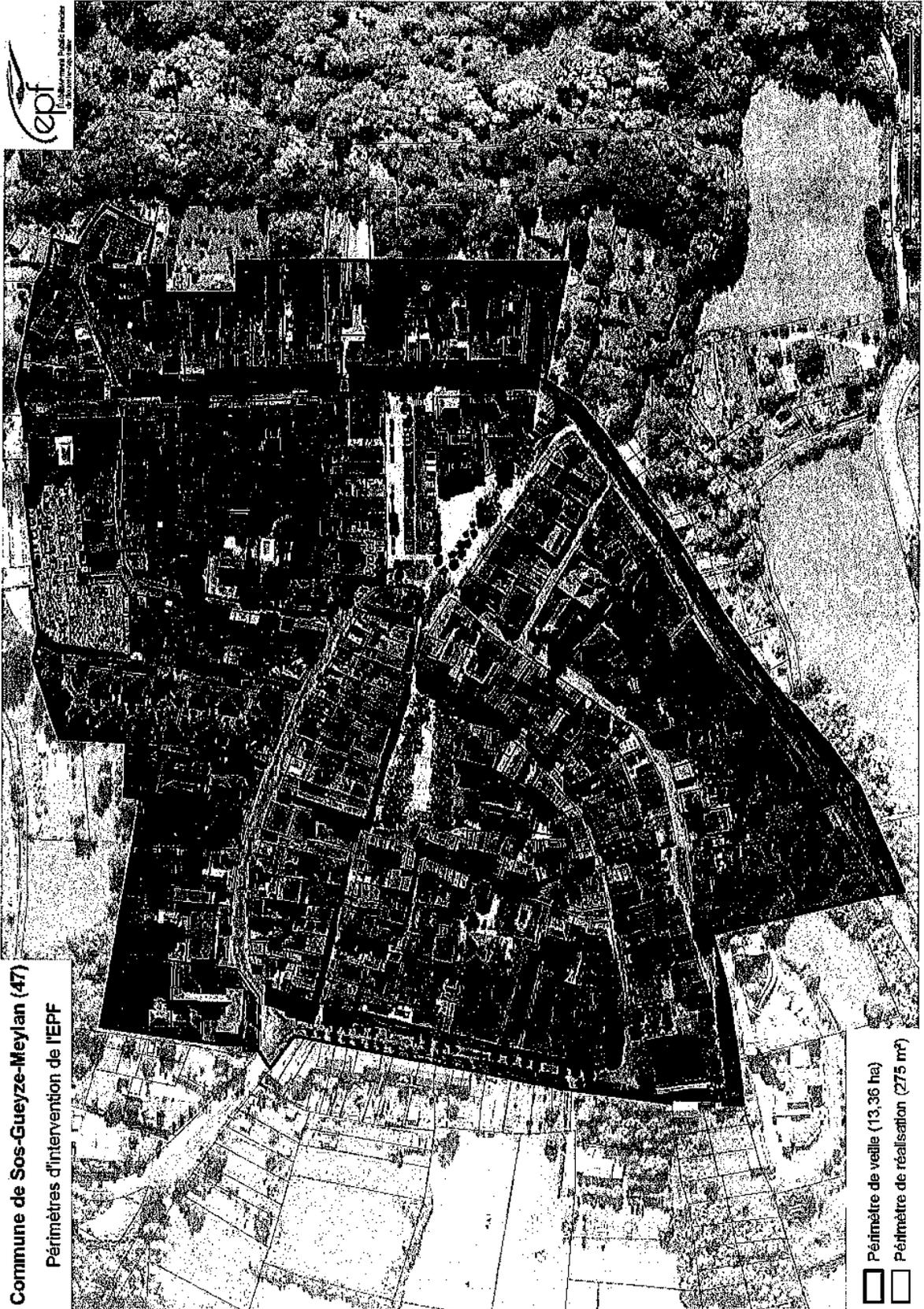
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part**

## Identification des périmètres d'intervention

Commune de Sos-Gueyze-Meylan (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF



▬ Périmètre de veille (13,36 ha)

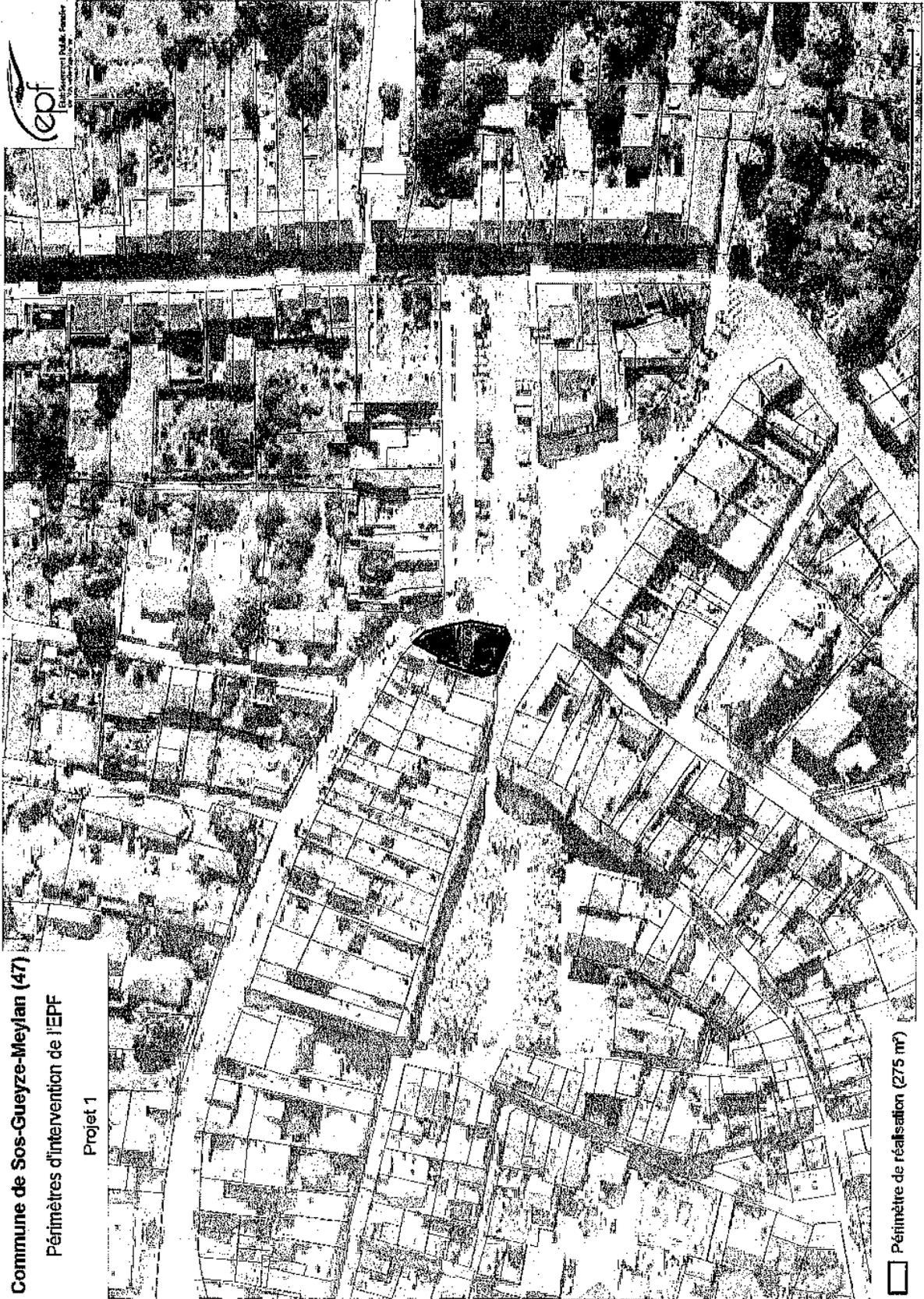
▬ Périmètre de réalisation (275 m<sup>2</sup>)

## Identification des périmètres d'intervention

Commune de Sos-Gueyze-Meylan (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



□ Périmètre de réalisation (275 m<sup>2</sup>)

# PRÉAMBULE

## La Commune de Sos-Gueyze-Meylan

La Commune est située à l'extrême sud-ouest du Département du Lot-et-Garonne, à la limite des Départements du Gers et des Landes. Elle appartient à l'arrondissement de Nérac, au canton de Mézin et à Albret Communauté.

Sos se situe sur une ancienne voie de communication qui depuis la préhistoire reliait le centre de la France aux Pyrénées (la Ténarèze). Au XIXème siècle, Sos devient prospère avec la culture du pin maritime et son exploitation industrielle constituée du gemmage (récolte de la résine) et de la valorisation du bois (bois d'œuvre, fabrication d'étais utilisés dans les mines de charbon). Au XXème siècle, l'arrivée des produits chimiques scelle la fin du gemmage. Le village garde de sa prospérité passée de belles maisons de ville et des espaces publics de qualité : Place Fallières entourée de cornières (arcades), esplanade promenoir "du Pitouret " dominant un beau panorama.

Entre les années 30 et 70, la Commune connaît une démographie oscillant entre 850 et 950 habitants. A partir des années 70, la population de la Commune baisse jusqu'à atteindre 672 habitants en 2015, en diminution de 5,75 % par rapport à 2010.

La population de la Commune est très vieillissante, les personnes de 60 ans et plus, représentent 51% de la population communale. La taille moyenne des ménages passe entre 1968 et 2014 de 2,9 à 1,8. La faible taille des ménages se rapprochant des grands centres villes du pays, montre à la fois une structure de la population vieillissante et le rôle de centralité que la commune joue pour un grand nombre de communes limitrophes.

La Commune compte 62,9% de résidences principales, dont 98,1% sont des maisons. Ces résidences se composent à 67,5% de 4 pièces et plus.

Cette typologie de logements et le fait que la majorité (53,8%) ait été construits avant les années 20 sous-entend un parc de logements peu adapté à une population vieillissante et un taux de logements vacants important ce que l'on retrouve dans les chiffres avec un taux de logements vides dépassant 16%. En effet, le parc ancien des centres villes composé essentiellement de maisons ou appartements à étage ne correspond pas à une population en difficulté de mobilités. Par ailleurs, ce parc ancien, ne correspond plus aujourd'hui à de jeunes ménages en recherche d'espaces extérieurs, de luminosité et de confort.

La Commune, avec 160 emplois dans la zone (notamment dans le secteur du commerce, du transport et des services) compte 67,2% d'actifs. Le lieu de travail des actifs est pour 48,5% sur la Commune et pour 51,5% sur une commune voisine. Cette polarisation s'explique par la proximité de la Commune de Sos avec celle de Nérac, siège de la Communauté de Communes, qui se trouve à 20min.

La sphère présentielle est plus présente (62,2%) que la sphère productive (37,8%). L'ensemble de ces chiffres comme la présence de nombreux services soulignent bien le rôle de pôle relais qu'elle joue au sein de l'intercommunalité.

### Le Projet de la Commune :

La Commune de Sos sollicite l'EPF NA pour une mission d'acquisition, de portage et d'appui technique sur un foncier en centre bourg.

Avec une dynamique démographique négative depuis plusieurs années et un éloignement des principaux pôles de développement départementaux et régionaux, la commune souhaite conserver son rôle de pôle relais local et renforcer sa structure urbaine pour maintenir une attractivité. Malgré la présence d'emplois et un cadre de vie valorisé, la commune connaît des difficultés pour attirer de nouveaux habitants et par la même maintenir ses commerces de proximité.

Suffisamment éloigné de Nérac pour avoir sa propre dynamique, le pôle Sos-Mézin dispose d'une opportunité pour se développer en tant que relais de la « capitale » intercommunale et polariser cette partie du sud du Lot-et-Garonne mais aussi le nord des Landes et du Gers. Pour cela, le maintien et le développement des commerces de proximité est, avec les services, un vecteur principal à soutenir.

Consciente de cette nécessité de sauvegarder les derniers commerces présents sur son territoire, la Commune souhaite acquérir le dernier Tabac-Presses présent en centre-bourg afin de voir se pérenniser l'activité, aujourd'hui menacée de cessation définitive par le départ en retraite du propriétaire et l'absence de repreneur.

La Commune a d'ores et déjà entrepris des démarches pour sauvegarder le commerce, en achetant la Licence IV fin 2017. L'EPF accompagnera la Commune dans sa stratégie afin de trouver la meilleure sortie à ce 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 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**

Albret Communauté rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 47-18-043 signée le 24 juillet 2018, conformément à la décision du Président DE-142-2018 du 03 mai 2018 et du conseil d'administration du 03 mai 2018.

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 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.

Albret Communauté et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre local emploi/habitant
- Recentrer la production de logements et de commerces vers les pôles
- Limiter l'effet concurrentiel
- Renforcer le tissu de centralité sans abandonner les communes de tailles moindres
- Soutenir un secteur économique malmené, en fonction de ces spécificités
- Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive en limitant les extensions urbaines
- Concevoir une urbanité durable, en rapport avec les équilibres territoriaux et naturels
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple

- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité

## **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 centre-bourg (périmètre identifié 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 sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la Collectivité.

En effet, une analyse approfondie du tissu commercial, de l'habitat et des flux de circulation pourra être réalisée par l'EPF et la Collectivité en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale et du parc de logements. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de la commune en termes de commerces, de structure urbaine, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial et du parc de logements pourrait, de la même manière, identifier les carences à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité, localiser les implantations futures et favoriser la réimplantation de logements confortables adaptés au territoire, à la population et aux modes de vie actuels.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la Collectivité et de l'EPF devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

A l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

### **2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond au projet suivant :

• **Projet n°1 : Tabac – Maison de la presse**

Site : La Commune a identifié un Tabac-Presses, cadastré section AB n°277, actuellement en vente, pour cause de départ à la retraite du propriétaire, comme prioritaire dans sa stratégie de redynamisation de son centre-bourg. Il se situe en face de la Place Emmanuel Delbousquet et bénéficie d'une très bonne visibilité de par son emplacement, au croisement de plusieurs axes traversant de la Commune de Sos.

Projet : La Commune a une réelle volonté de sauvegarder ses commerces en centre-bourg. Cette volonté s'est matérialisée par l'achat de la Licence IV du Tabac-Presses par la Commune fin 2017. La Commune souhaiterait acquérir les murs de ce commerce afin d'envisager une éventuelle réhabilitation et pérenniser ainsi l'activité de ce commerce.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

Parallèlement à ces négociations des études pourront être réalisées afin de connaître les besoins en réhabilitation éventuelle et de mettre en exergue plusieurs scénarios de réaménagement éventuel des locaux. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière de l'opération.

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.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la Collectivité et l'EPF réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder les fonciers acquis et de permettre la réalisation du projet validé par la Collectivité.

**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 DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200 000 € 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 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 Sos-Gueyze-Meylan  
représentée par son Maire,

Albret Communauté  
représentée par son Président,

**Didier SOUBIRON**

**Alain LORENZELLI**

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° .....  
en date du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-070

B-2018-156 Convention Opérationnelle d'action foncière  
pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune  
de Clairac, Val de Garonne Agglomération (47) 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- **156**

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Clairac, Val de Garonne Agglomération (47) 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 Clairac, Val de Garonne Agglomération (47) 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 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 redynamisation du centre-bourg entre la commune de Clairac, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention : Centre-bourg

**-Objet** : Création de logements, traitement d'une friche industrielle

La Commune de Clairac est située sur le Lot, entre les communes de Tonneins et d'Aiguillon. Elle dénombre 2 612 habitants lors du dernier recensement de population (2015), un niveau comparable aux chiffres observés dans les années 1950. La dynamique est plutôt positive, avec un taux de variation annuelle moyen de l'ordre de 1,3% par an constaté entre 2010 et 2015, due à l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire

L'activité agricole, caractéristique du territoire de Val de Garonne, est encore bien présente sur la commune puisque plus de 21% des établissements communaux sont tournés vers le secteur primaire. Le secteur secondaire concentre également plus de 20% des 226 établissements recensés fin 2015.

La part de l'activité de commerces et services est moins importante que la moyenne constatée sur le territoire de VGA, mais paraît tout de même suffisante avec des commerces de bouche et tous types de services. L'activité est donc diversifiée sur le territoire communal.

Au niveau scolaire, l'école maternelle publique dénombre 94 élèves tandis que l'école élémentaire en recense plus de 150. Une crèche est présente sur la commune. Les collèges les plus proches se situent à Tonneins et Aiguillon, tandis qu'un lycée se trouve à Aiguillon. Clairac abrite par contre le lycée professionnel des métiers « Portes du Lot », établissement accueillant quasiment 400 élèves dans le domaine de la maintenance des équipements industriels, des matériels, des travaux publics. Diverses formations et parcours sont proposées. Les métiers de la santé sont représentés, avec la branche généraliste (médecins, pharmacie, infirmières) et quelques spécialistes (ostéopathe, dentiste, kinésithérapeute).

Quasiment 75% des résidences principales sont des logements de 4 pièces ou plus, cet élément témoigne donc de l'attrait de la commune pour les ménages avec enfants, ne travaillant pas forcément sur la commune mais souhaitant profiter d'espace et d'un cadre de vie de qualité.

Plus de 60% des logements ont été construits avant 1970, dont quasiment 40% avant 1920, témoignant de l'ancienneté du parc et des possibilités d'action sur ces bâtis en rénovation, plutôt qu'un recours systématique à la construction neuve sur des terrains nus.

Aussi, le taux de logements vacants est relativement élevé, de l'ordre de 13% (11% pour VGA), et a même augmenté entre 2010 et 2015, avec quinze logements supplémentaires.

La Commune de Clairac souhaite travailler sur le développement de son bourg, et faciliter l'accueil de nouvelles populations sur le territoire. La commune connaît un taux annuel moyen positif depuis quelques années, essentiellement expliqué par le flux migratoire.

L'accueil de nouvelles populations passe par une diversification de la production de logements, adaptés aux publics qui souhaitent venir s'implanter sur le territoire clairacais. La commune entend offrir un cadre de vie valorisé à ces personnes, mais aussi à ses administrés actuels, afin de leur donner l'envie de se maintenir sur Clairac à long terme.

Par exemple, des bâtiments sont actuellement en friche sur la commune, en témoigne le taux élevé de vacance constaté, qui plus est en augmentation ces dernières années. Ces bâtiments inoccupés peuvent être des logements, mais aussi d'anciennes usines.

L'action sur les biens vacants est sollicitée afin d'apporter une amélioration paysagère considérable, tout en agissant sur un bâti autrefois fleuron de l'activité communale. Ces friches peuvent donner une image néfaste, surtout lorsqu'elles sont situées en entrée de bourg. En outre, leur reconversion pourrait amener à la création de logement sans avoir à recourir à de nouvelle construction en extension.

-**Montant** : 500 000 €

-**Durée** : 5 ans

- **Nombre de Logements** : A minima 15

-**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 : Programme de logements**

Site : Parcelles cadastrées AD n°106, 108, 112, 190, 192, 195, et 197, d'une superficie totale de 8 250 m<sup>2</sup> environ.

Le site objet de la convention est une ancienne usine, en friche depuis quelques années, et propriété d'une Société Civile immobilière. L'établissement a été fermé pour cause de sinistre.

Le foncier est situé en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI). Le PLU communal est en cours de révision, le site sera a priori classé en zone Up, c'est-à-dire qu'il sera identifié comme secteur à destination d'habitat.

Projet : La commune souhaite agir sur cet ensemble. Vacant depuis quelques années, le bien est abandonné et ne cesse de se détériorer faute d'action de la part des propriétaires. Il contribue de fait à donner une mauvaise image de l'entrée de bourg, pour les gens en provenance d'Aiguillon.

Compte tenu de sa dynamique démographique actuelle, plutôt favorable, la commune envisage de développer de l'habitat sur ce foncier. En effet, bien que situé en zone bleue du PPRI pour l'essentielle partie, une destination à usage d'habitat peut être envisagée pour accueillir de nouveaux habitants.

L'association des services de l'Etat sera indispensable pour la réalisation de ce projet et devra intervenir en amont de la négociation afin de bien intégrer les restrictions et aménagements nécessaires à une implantation de logements en zone bleue d'un PPRI.

La collectivité souhaite cependant affiner ses orientations pour ce bien préalablement, ou parallèlement, à la négociation.

Une étude de pollution devra aussi être réalisée afin de déterminer en amont de la négociation, les limitations de constructibilité et les coûts éventuels de dépollution qui viendraient impacter le projet.

Une étude de faisabilité pourra déterminer la typologie de logements envisageable, le nombre, avec la proposition de divers scénarios proposant des estimations techniques et financières. Le projet devra être pensé de manière cohérente, afin de minimiser l'impact financier sur la commune.

L'EPF appuiera le cas échéant les élus dans la rédaction du cahier des charges afin de trouver un opérateur à même de mener cet opérateur. La consultation d'opérateurs pourra également être lancée par l'EPF, pour le compte de la collectivité.

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° 47-18-  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CLAIRAC**

**VAL DE GARONNE AGGLOMERATION**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Clairac**, dont la Mairie est située Place de l'Hôtel de Ville, 47 320 CLAIRAC, représentée par son maire, **Monsieur Michel PERAT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**D'une part,**

**Val de Garonne Agglomération** dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Daniel BENQUET**, autorisé à l'effet des présentes par une décision du conseil communautaire D2017A08 en date du 2 février 2017,  
Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **VGA** » ;

**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 4 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 de Clairac

Clairac est une commune située dans le département du Lot-et-Garonne. La commune est située sur le Lot, entre les communes de Tonneins (à moins de 7 kilomètres au Nord) et Aiguillon (8 kilomètres au Sud). La commune est localisée à l'extrême Sud du territoire de Val de Garonne Agglomération (VGA), dont elle est membre depuis 2011.

La Commune dénombrait 2 612 habitants lors du dernier recensement de population (2015), un niveau comparable aux chiffres observés dans les années 1950. Du début des années 1960 au milieu des années 1990, la commune connaît une tendance démographique à la baisse mesurée, pour arriver à une population inférieure à 2 300 personnes. Les quinze années suivantes sont des périodes de fluctuation à la hausse ou à la baisse. Depuis, la dynamique est plutôt positive, avec un taux de variation annuelle moyen de l'ordre de 1,3% par an constaté entre 2010 et 2015, due à l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire ; en effet, le solde naturel est négatif sur la commune, de l'ordre de -0,6%.

Clairac est une commune dotée d'un patrimoine naturel remarquable. La Fontaine de Font'Grand, source publique sous l'Ancien Régime, est inscrite aux Monuments Historiques depuis 1996. Ont aussi été inscrits à cette date les divers bâtiments religieux comme l'Abbaye bénédictine, l'Eglise Saint-Pierre-ès-Liens, ou la Maison des Dames de la Foy. La Maison à pans de bois et le Château de Roche ont été rajoutés à la liste des Monuments Historiques en 2012. Divers pigeonniers, de même que le viaduc rajoutent au caractère remarquable de la commune.

L'activité agricole, caractéristique du territoire de Val de Garonne, est encore bien présente sur la commune puisqu'en 2015, plus de 21% des établissements communaux sont tournés vers le secteur primaire. Le secteur secondaire concentre également plus de 20% des 226 établissements recensés fin 2015.

La part de l'activité de commerces et services est moins importante que la moyenne constatée sur le territoire de VGA, mais paraît tout de même suffisante avec des commerces de bouche (traiteur, boulangeries, restaurants, bars) et tous types de services (auto-écoles, coiffeurs, supérette, opticien, fleuriste, etc). La part de l'administration publique est par contre de niveau comparable à la moyenne du territoire communautaire.

L'activité est donc assez partagée et diversifiée sur le territoire communal.

Au niveau scolaire, l'école maternelle publique dénombre 94 élèves tandis que l'école élémentaire en recense plus de 150. Une crèche, gérée par Val de Garonne Agglomération au titre de sa compétence petite enfance, est présente sur la commune. Les collèges les plus proches se situent à Tonneins et Aiguillon, tandis que le lycée proposant des formations générales se trouve à Aiguillon.

Clairac abrite par contre le lycée professionnel des métiers « Portes du Lot », établissement accueillant quasiment 400 élèves dans le domaine de la maintenance des équipements industriels, des matériels, des travaux publics. Diverses formations et parcours sont proposées. Les métiers de la santé sont représentés, avec la branche généraliste (médecins, pharmacie, infirmières) et quelques spécialistes (ostéopathe, dentiste, kinésithérapeute).

Au niveau du parc de logements, le volume global a légèrement augmenté entre 2010 et 2015 (+55). La part des résidences principales est supérieure à 80% ; cependant, elle a diminué entre

les deux recensements. La part des résidences secondaires est à l'inverse deux fois plus importante que celle observée sur l'ensemble de VGA (6,8% contre 3%), pouvant montrer le caractère attractif de la commune.

Quasiment 75% des résidences principales sont des logements de 4 pièces ou plus, cet élément témoigne donc de l'attrait de la commune pour les ménages avec enfants, ne travaillant pas forcément sur la commune mais souhaitant profiter d'espace et d'un cadre de vie de qualité.

Plus de 60% des logements ont été construits avant 1970, dont quasiment 40% avant 1920, témoignant de l'ancienneté du parc et des possibilités d'action sur ces bâtis en rénovation, plutôt qu'un recours systématique à la construction neuve sur des terrains nus.

Aussi, le taux de logements vacants est relativement élevé, de l'ordre de 13% (11% pour VGA), et a même augmenté entre 2010 et 2015, avec quinze logements supplémentaires.

### **Le Projet de la Commune :**

La Commune de Clairac souhaite travailler sur le développement de son bourg, et faciliter l'accueil de nouvelles populations sur le territoire. La commune connaît un taux annuel moyen positif depuis quelques années, essentiellement expliqué par le flux migratoire.

L'accueil de nouvelles populations passe par une diversification de la production de logements, adaptés aux publics qui souhaitent venir s'implanter sur le territoire clairacais. La commune entend offrir un cadre de vie valorisé à ces personnes, mais aussi à ses administrés actuels, afin de leur donner l'envie de se maintenir sur Clairac à long terme.

Par exemple, des bâtiments sont actuellement en friche sur la commune, en témoigne le taux élevé de vacance constaté, qui plus est en augmentation ces dernières années. Ces bâtiments inoccupés peuvent être des logements, mais aussi d'anciennes usines.

L'action sur les biens vacants est sollicitée afin d'apporter une amélioration paysagère considérable, tout en agissant sur un bâti autrefois fleuron de l'activité communale. Ces friches peuvent donner une image néfaste, surtout lorsqu'elles sont situées en entrée de bourg. En outre, leur reconversion pourrait amener à la création de logement sans avoir à recourir à de nouvelle construction en extension.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Clairac à l'intervention de l'EPF permettraient une redynamisation de la commune par la création de logements sur du foncier actuellement vacant. Cette action contribuerait à une amélioration non négligeable 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 ;
- 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 vente des biens ou remboursement des études.

### **Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

Val de Garonne Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 47-17-048 signée le 04 janvier 2018, conformément à la décision DP 2017-272 -du 07 décembre 2017 du Président-et du conseil d'administration du 28 novembre 2017.

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 doit permettre à la communauté d'Agglomération 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.

Val de Garonne Agglomération et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum (adaptable en fonction des communes), 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) ;
- Rééquilibrer l'Habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques et agricoles avec la SAFER
- Développement des parcs d'activité économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développer le 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 (l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain) ;
- Favoriser le développement du foncier agricole dans le cadre de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (notamment, l'agriculture biologique) à travers un travail et une convention tripartite avec la SAFER
- Limiter la spéculation foncière ;
- Œuvrer au déploiement des services et commerces de proximité
- 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.

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 de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond aux différents îlots à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Programme de logements**

Site : Parcelles cadastrées AD n°106, 108, 112, 190, 192, 195, et 197, d'une superficie totale de 8 250 m<sup>2</sup> environ.

Le site objet de la convention est une ancienne usine, en friche depuis quelques années, et propriété d'une Société Civile immobilière. L'établissement a été fermé pour cause de sinistre.

Le foncier est situé en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI). Le PLU communal est en cours de révision, le site sera a priori classé en zone Up, c'est-à-dire qu'il sera identifié comme secteur à destination d'habitat.

Projet : La commune souhaite agir sur cet ensemble. Vacant depuis quelques années, le bien est abandonné et ne cesse de se détériorer faute d'action de la part des propriétaires. Il contribue de fait à donner une mauvaise image de l'entrée de bourg, pour les gens en provenance d'Aiguillon.

Compte tenu de sa dynamique démographique actuelle, plutôt favorable, la commune envisage de développer de l'habitat sur ce foncier. En effet, bien que situé en zone bleue du PPRI pour l'essentielle partie, une destination à usage d'habitat peut être envisagée pour accueillir de nouveaux habitants.

L'association des services de l'Etat sera indispensable pour la réalisation de ce projet et devra intervenir en amont de la négociation afin de bien intégrer les restrictions et aménagements nécessaires à une implantation de logements en zone bleue d'un PPRI.

La collectivité souhaite cependant affiner ses orientations pour ce bien préalablement, ou parallèlement, à la négociation.

Une étude de pollution devra aussi être réalisée afin de déterminer en amont de la négociation, les limitations de constructibilité et les coûts éventuels de dépollution qui viendraient impacter le projet.

Une étude de faisabilité pourra déterminer la typologie de logements envisageable, le nombre, avec la proposition de divers scénarios proposant des estimations techniques et financières. Le projet devra être pensé de manière cohérente, afin de minimiser l'impact financier sur la

commune.

L'EPF appuiera le cas échéant les élus dans la rédaction du cahier des charges afin de trouver un opérateur à même de mener cet opérateur. La consultation d'opérateurs pourra également être lancée par l'EPF, pour le compte de la collectivité.

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, 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 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 Clairac  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Michel PERAT**

**Philippe GRALL**

Val de Garonne Agglomération  
représentée par son Président,

**Daniel BENQUET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.  
en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 47-17-048 entre VGA et l'EPF

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-071

B-2018-157 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du  
cœur de ville entre Nérac, Albret Communauté (47) et  
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**BUREAU**

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-157

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du cœur de ville entre Nérac, Albret Communauté (47) 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 cadre n°47-18-043, signée le 3 mai 2018, entre Albret Communauté (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du cœur de ville entre Nérac, Albret Communauté (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

- 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

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 cœur de ville entre Nérac, Albret Communauté (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

#### Description de la convention : Centre-bourg

##### **-Objet :**

Sur les 617 logements vacants, environ 300 se situent en plein centre-ville (soit 500 à 900 consommateurs potentiels). Nérac a fait de cette problématique une priorité et veut traiter cette question, au-delà des orientations données dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou dans le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur). L'objectif est de favoriser la rénovation de logements aujourd'hui inoccupés et souvent insalubres/inhabitables. L'amélioration de la qualité du parc de logements va permettre ainsi de remettre sur le marché des logements libres et de repeupler le centre-ville. Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) menée par Albret Communauté est toujours en cours jusqu'en 2019. Nérac a aujourd'hui besoin de logements accessibles et de qualité permettant d'améliorer l'esthétique du centre-ville et donc de favoriser son attractivité. La commune souhaite lutter contre l'indécence et les marchands de sommeil par l'acquisition de bien vacants ou sans maître et ainsi pouvoir réhabiliter ou mettre à disposition les biens à des bailleurs sociaux (ex : Habitallys). L'EPF pourra ainsi accompagner cette démarche en mettant en place un périmètre de veille sur tout le secteur sauvegardé et se porter acquéreur si une opportunité apparaît et participer à la recherche d'investisseur.

La redynamisation du centre-ville passe aussi évidemment par le volet commerce, Nérac a déjà mis en place un certain nombre d'aides pour favoriser le dynamisme de ses commerces : l'aide communale à la pierre qui concerne les devantures, la mise en valeur des vitrines vacantes, une charte avec « Ma boutique à l'Essai » a été signée, pour tester la viabilité des activités par des baux précaires ... L'objectif est de réinvestir les cases vacantes, tout en proposant une offre diversifiée, en favorisant l'implantation ou en sollicitant des commerçants qui ne sont actuellement pas présent en centre-ville, ex : des producteurs pourraient vendre leurs produits en circuit court. La ville cherche aussi à limiter les extensions urbaines et veut même faire revenir des commerces de périphérie vers le centre et réinvestir des commerces vacants afin de limiter le caractère négatif de l'effet vitrine vide et de créer un levier pour la redynamisation du centre-ville.

**-Montant : 600 000 euros**

**-Durée : 5 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond au « secteur sauvegardé ».

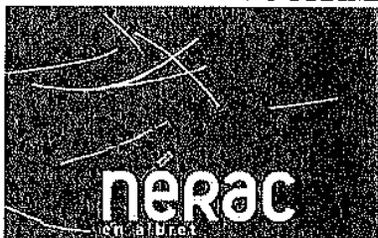
300 logements vacants se situent en plein centre-ville (soit 500 à 900 consommateurs potentiels). Nérac a donc besoin de logements accessibles et de qualité permettant d'améliorer l'esthétique du centre-ville et donc de favoriser son attractivité. La commune recherche également à lutter contre l'indécence et les marchands de sommeil par l'acquisition de bien vacants. Afin de mettre en place cette stratégie un périmètre couvrant l'ensemble du secteur sauvegardé a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur

d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation et de revitalisation du centre-bourg.

*Périmètre de réalisation* : correspond à un îlot « rue Jean Prince /et Armand Fallières »

Site : parcelles cadastrées section AC n°478, 479, 480 et 481, pour une surface de 171 m<sup>2</sup>.

Cet îlot est situé en plein cœur de ville, à proximité immédiate de la mairie et de l'église. Il est constitué de deux immeubles situés 10 et 12 rue Armand Fallières, avec cases commerciales vacantes en rez-de-chaussée et des logements aux étages inoccupés et inhabitables en l'état. L'objectif est d'acquérir ce foncier, réaliser d'éventuelles démolitions pour ouvrir cet îlot vers l'extérieur et rechercher un investisseur pour recréer des logements accessibles et de qualité à destination des personnes âgées en rdc et jeunes ménages aux étages.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°47-18-  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CŒUR DE VILLE  
ENTRE  
LA VILLE DE NERAC,  
ALBRET COMMUNAUTE (47)  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Ville de Nérac**, dont le siège est situé –Place du Général de Gaulle – 47600 Nérac représentée par son maire, **Monsieur Nicolas LACOMBE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**d'une part,**

**ALBRET Communauté**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 rue du Moulin des Tours – 47 600 Nérac – représentée par **Monsieur Alain LORENZELLI** son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 3 mai 2018,

Ci-après dénommée « **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°B-2018-..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

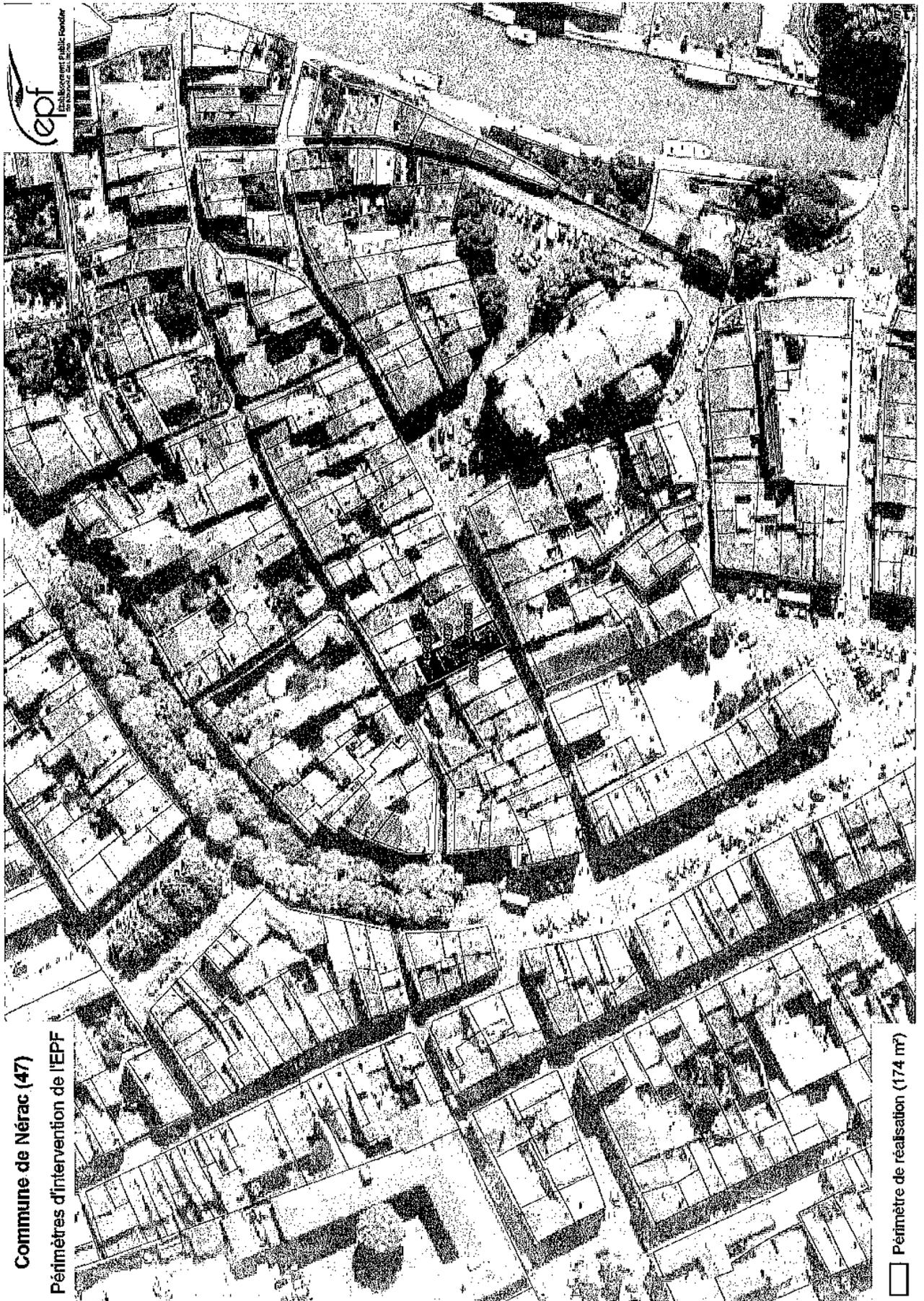
**d'autre part**



**Commune de Nérac (47)**

**Périmètres d'intervention de l'EPF**

- Périmètre de vaille (33,51 ha)
- Périmètre de réalisation (174 m²)



Commune de Nérac (47)

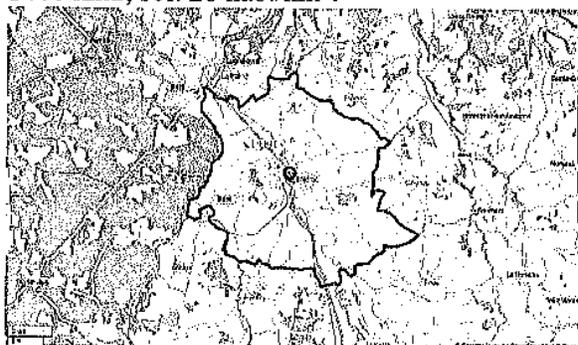
Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (174 m²)

# PRÉAMBULE

## La Ville de Nérac

Nérac est une commune située au Sud-Ouest du Lot-et-Garonne, Chef-lieu d'Albret Communauté. La Commune de Nérac comptait 6 969 habitants en 2015 vivant sur une superficie de 62,68 km<sup>2</sup>, soit une densité de 111 hab./km<sup>2</sup>. Le nombre d'habitants subit une légère baisse d'environ 2,19 % par rapport à 2010. La commune bénéficie également de son rayonnement au sein de l'arrondissement. Au 1er janvier 2017, l'arrondissement regroupe 58 communes, pour 39 142 habitants sur une superficie de 1400 km<sup>2</sup>, soit 28 hab./km<sup>2</sup>.



La Ville de Nérac reste dynamique avec 72 % d'actifs en 2015 : 686 employés, 610 ouvriers et 422 exerce une profession intermédiaire (les catégories les moins représentées sont donc les agriculteurs, les artisans/commerçants et les cadres). L'économie locale et les emplois de la commune sont aujourd'hui essentiellement regroupés dans les secteurs suivants :

- Industrie : Babcock Wanson (chaudières industrielles).
- Tertiaire : sous-préfecture, lycées, collèges.
- Antenne de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Lot-et-Garonne.
- Artisanat : chocolaterie artisanale « La Cigale ».
- Agriculture : grandes cultures (céréales, oléagineux), melons, fraises...

Il s'agit également d'une ville riche d'histoire dont l'apogée se situe au XVI<sup>e</sup> siècle, lorsque les seigneurs d'Albret, qui s'y étaient installés vers le XI<sup>e</sup> siècle, deviennent rois de Navarre. Bien assise sur ses bases historiques, la ville se transforme encore et prend son visage actuel au XIX<sup>e</sup> siècle, sous l'influence du Baron Haussmann, sous-préfet de 1832 à 1840. Puis Armand Fallières, maire de Nérac, conseiller général et député (puis Président de la République en 1906) contribue à cette transformation en favorisant notamment le développement du chemin de fer. Fin XIX<sup>e</sup> et durant toute la première moitié du XX<sup>e</sup>, la commune affirme son activité industrielle, grâce à plusieurs usines métallurgiques, deux brasseries, des usines de chaussures et de sandales, une fabrique de pâtes alimentaires...

De nombreux monuments et vestiges témoignent du passé : Châteaux de Nérac, églises Saint-Nicolas et Notre-Dame, Temples de Nérac, Pavillons des Bains du Roi, Mairie, Pont-Vieux et Pont Neuf, Statue d'Henri IV et Statue en bronze...etc. Ce patrimoine permet de favoriser le tourisme et de créer un vrai parcours patrimonial au sein de la ville. La vie locale est aussi rythmée par la culture, les sports et les loisirs mis à la disposition des Néracais avec la Médiathèque, la Piscine, les Marchés et autres fêtes, foires et vide-greniers. La ville reste donc attractive.

En 2015, la Commune de Nérac compte 3 262 résidences principales (soit 79,8%) et 212 résidences secondaires (soit 5,2%), ainsi que 617 logements vacants (soit 15%), pour un total de 4 090 logements sur la commune.

Sur les 617 logements vacants, environ 300 se situent en plein centre-ville (soit 500 à 900 consommateurs potentiels). Nérac a fait de cette problématique une priorité et veut traiter cette question, au-delà des orientations données dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou dans le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur). L'objectif est de favoriser la rénovation de logements aujourd'hui inoccupés et souvent insalubres/inhabitables. L'amélioration de la qualité du parc de logements va permettre ainsi de remettre sur le marché des logements libres et de repeupler le centre-ville. Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) menée par Albret Communauté est toujours en cours jusqu'en 2019. Nérac a aujourd'hui besoin de logements accessibles et de qualité permettant d'améliorer l'esthétique du centre-ville et donc de favoriser son attractivité. La commune souhaite lutter contre l'indécence et les marchands de sommeil par l'acquisition de bien vacants ou sans maître et ainsi pouvoir réhabiliter ou mettre à disposition les biens à des bailleurs sociaux (ex : Habitalys). L'EPF pourra ainsi accompagner cette démarche en mettant en place un périmètre de veille sur tout le secteur sauvegardé et se porter acquéreur si une opportunité apparaît et participer à la recherche d'investisseur.

La redynamisation du centre-ville passe aussi évidemment par le volet commerce, Nérac a déjà mis en place un certain nombre d'aides pour favoriser le dynamisme de ses commerces : l'aide communale à la pierre qui concerne les devantures, la mise en valeur des vitrines vacantes, une charte avec « Ma boutique à l'Essai » a été signée, pour tester la viabilité des activités par des baux précaires... L'objectif est de réinvestir les cases vacantes, tout en proposant une offre diversifiée, en favorisant l'implantation ou en sollicitant des commerçants qui ne sont actuellement pas présent en centre-ville, ex : des producteurs pourraient vendre leurs produits en circuit court. La ville cherche aussi à limiter les extensions urbaines et veut même faire revenir des commerces de périphérie vers le centre et réinvestir des commerces vacants afin de limiter le caractère négatif de l'effet vitrine vide et de créer un levier pour la redynamisation du centre-ville.

## **Albret Communauté**

Albret Communauté, regroupe aujourd'hui 33 communes, suite à la fusion des Communautés de Communes des Coteaux de l'Albret, du Val d'Albret, et du Mézinais au 1<sup>er</sup> janvier 2017, et à la dissolution dans le même temps du syndicat mixte du Pays d'Albret.

Située au sud-ouest du Département du Lot et Garonne, Albret Communauté compte 26 891 habitants. L'intercommunalité est limitrophe à la fois de l'Agglomération d'Agen (à l'Est), des Communautés de Communes des coteaux et Landes de Gascogne et du Confluent Coteaux de Prayssas (au Nord), du Département des Landes et de celui du Gers (au Sud).

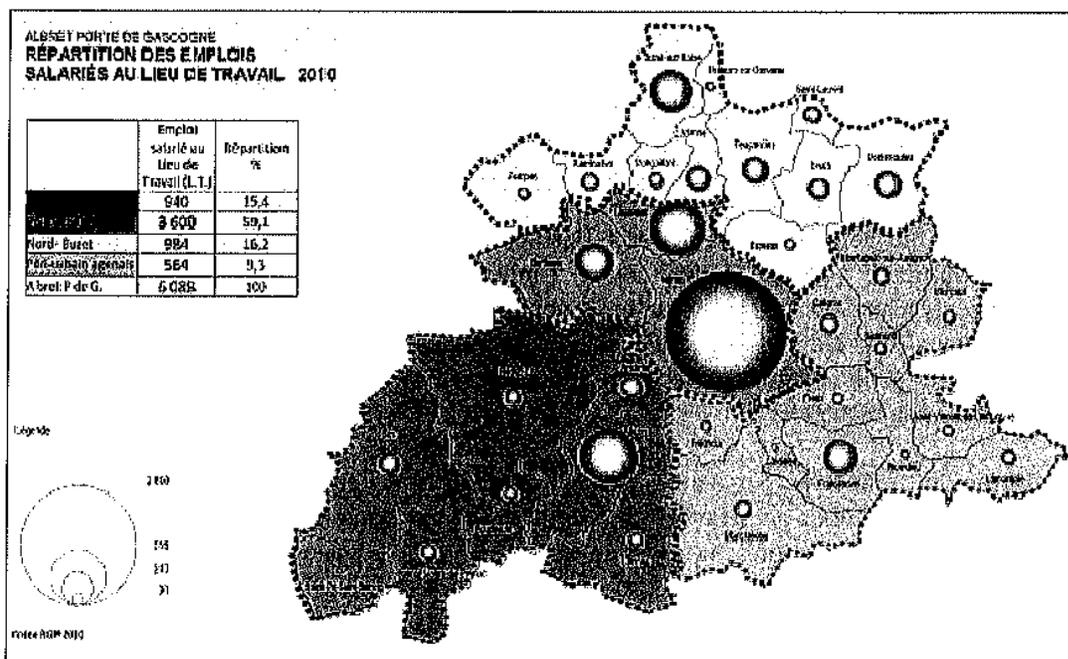
Traversée par la Baïse, affluent de la Garonne, du Sud au Nord et irriguée par de nombreux cours d'eaux, le principal accès de la Communauté de Communes est l'A62 qui lui permet de relier rapidement les métropoles bordelaises et toulousaines (à équidistances, 130 km), et l'Agglomération d'Agen. Hormis cette transversale Est/Ouest, Albret Communauté est surtout structurée par les routes départementales, D 119 vers Agen, D 930 vers Condom et Auch, et D 665 vers Mont de Marsan.

Par cette situation l'Intercommunalité occupe une position centrale entre les agglomérations d'Auch, d'Agen, de Mont de Marsan et de Marmande.

En interne, Albret Communauté dispose d'une colonne vertébrale très centrale autour des pôles d'emplois de Buzet, Lavardac, Nérac et Mézin. Cette structure interne se retrouve au sein des 8 zones d'activités économiques présentes essentiellement au nord.

Le tissu économique est lui structuré par les activités viticoles, agricoles, sylvicoles, mais aussi par l'économie touristique et industrielle (Buzet, Nérac, Mézin, Andiran) avec une tendance au

développement du commerce, des services et du tertiaire autour de l'économie présentielle.



A distance, des deux grandes métropoles, l'intercommunalité peut développer son propre tissu économique sans être trop dépendante du desserrement des entreprises métropolitaines. En effet, un peu à l'écart des grandes infrastructures, Albret Communauté est caractérisée comme un espace plutôt orienté vers la résidentialisation avec une tendance forte à l'industrie et à l'agro-alimentaire qui possède des atouts moins concurrentiels notamment pour les grandes entreprises de logistiques ou de transports.

Cependant, sa proximité avec l'Agglomération d'Agen doit lui permettre de se positionner en synergie et en opportunité avec ce pôle.

Aussi le système économique de l'Albret est principalement composé de 4 profils :

- Un système agro-rural fondé sur la production agricole et les entreprises implantées en zone rurale
- Une activité urbaine avec le secteur public, l'économie présentielle liée à la consommation de la population mais aussi un secteur industriel dont une partie liée à l'agriculture
- Une interrelation avec l'agenais
- Un système touristique fort à renforcer et à développer autour du patrimoine, de la gastronomie et de la nature.

Au sein de ce système économique, plusieurs sites historiques du territoire ont disparu progressivement (Verrerie de Vianne...) et le territoire dispose alors d'opportunités foncières, propriétés des communes ou de privés, nécessairement à prendre en compte. Les sites communaux, intercommunaux situés à Vianne, Buzet, Mézin, Barbaste, Nérac ou ailleurs en Albret, racontent une histoire, qui peut aussi être une des bases du développement économique local.

## 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 rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°47-18-043 signée le 24/07/2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 3 mai 2018 et du conseil d'administration du 03 mai 2018.

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 de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations et de structurer les modalités de travail entre la Albret Communauté, les communes membres et l'EPF.

La convention cadre doit permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Créer les conditions d'un rééquilibrage départemental propice au maintien de l'équilibre local emploi/habitant
- Recentrer la production de logements et de commerces vers les pôles
- Limiter l'effet concurrentiel
- Renforcer le tissu de centralité sans abandonner les communes de tailles moindres
- Soutenir un secteur économique malmené, en fonction de ces spécificités
- Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive en limitant les extensions urbaines
- Concevoir une urbanité durable, en rapport avec les équilibres territoriaux et naturels
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification.
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées
- Intervention pour le maintien, la création ou la requalification des commerces de proximité.

### **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**

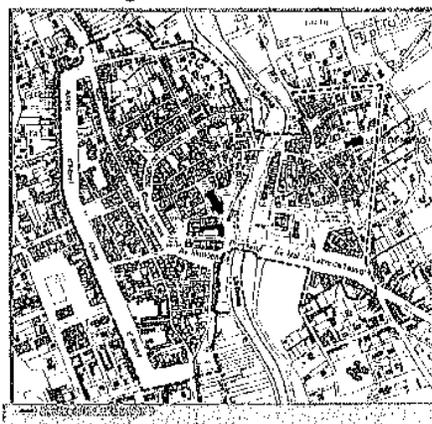
Ce périmètre est sans objet.

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 sauvegardé ».



Il y a un constat : environ 300 logements vacants se situent en plein centre-ville (soit 500 à 900 consommateurs potentiels). Nérac a donc besoin de logements accessibles et de qualité permettant d'améliorer l'esthétique du centre-ville et donc de favoriser son attractivité. La Commune recherche également à lutter contre l'indécence et les marchands de sommeil par l'acquisition de bien vacants. Afin de mettre en place cette stratégie un périmètre couvrant l'ensemble du secteur sauvegardé a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation et de revitalisation 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.

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.

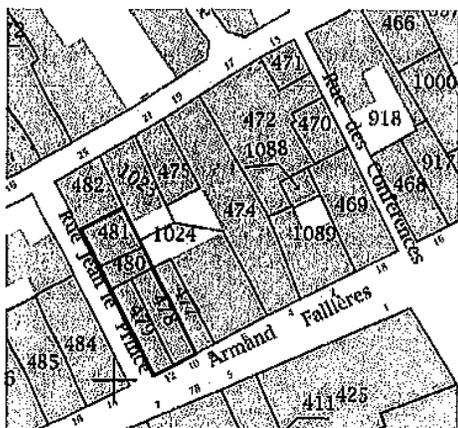
### 2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond à un îlot « rue Jean Prince /et Armand Fallières » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 :**

Site : parcelles cadastrées section AC n°478, 479, 480 et 481, pour une surface de 171 m<sup>2</sup>.



Projet : Cet îlot est situé en plein cœur de ville, à proximité immédiate de la mairie et de l'église. Il est constitué de deux immeubles situés 10 et 12 rue Armand Fallières, avec cases commerciales vacantes en rez-de-chaussée et des logements aux étages inoccupés et inhabitables en l'état. L'objectif est d'acquérir ce foncier, réaliser d'éventuelles démolitions pour ouvrir cet îlot vers l'extérieur et rechercher un investisseur pour recréer des logements accessibles et de qualité à destination des personnes âgées en rez-de-chaussée et pour les jeunes ménages aux étages.

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 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 Ville de  
Nérac  
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes  
D'ALBRET Communauté  
représentée par son Président,

**Nicolas LACOMBE**

**Alain LORENZELLI**

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° 2018/..  
en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-072

B-2018-158 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du  
centre-bourg entre la Commune de Port-Sainte-Marie, la  
Communauté de Communes Confluent et des Coteaux de  
Prayssas (47) 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- **158**

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Port-Sainte-Marie, la Communauté de Communes Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) 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,

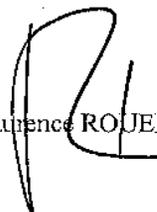
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Port-Sainte-Marie, la Communauté de Communes Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle ;

- 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**

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 Port-Sainte-Marie, la Communauté de Communes Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine****Description de la convention :** Centre-bourg**-Objet :**

La Commune de Port-Sainte-Marie souhaite mener une politique de redynamisation de son cœur de bourg et des commerces de proximité. Cette volonté est d'ailleurs traduite dans le PADD de son PLU avec comme objectifs principaux :

- Favoriser les conditions du maintien des services et des commerces dans le centre-bourg en lien avec les dynamiques de revitalisation du cadre bâti et d'amélioration du stationnement,
- Etayer les possibilités d'emploi sur le territoire par l'identification de zones de développement dédiée,
- Faciliter les logiques de restructuration des activités déjà présentes (secteur gare),
- Favoriser le développement des activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle

Ainsi, le maintien et le développement des activités économiques, notamment de proximité, apparaît comme un des objectifs principaux de la Commune. Ainsi, le projet vise à optimiser la localisation des activités économiques au plus proche de la centralité (centre-bourg, secteur gare) afin de répondre notamment aux objectifs de maintien de l'emploi sur le territoire communal et de l'accueil des nouvelles populations. Cela se traduit entre autres par le renforcement de l'activité du centre urbain avec le développement des cellules commerciales et des zones commerciales déjà présentes au détriment de la création de nouvelles ainsi que par la volonté de privilégier les services et commerces de proximité.

La démarche de la ville de revitalisation économique et commerciale du centre bourg, et du secteur de la gare plus précisément, doit donc permettre d'engager une nouvelle impulsion au développement des activités. La présence d'une gare TER sur le territoire communal est un atout majeur pour permettre le développement des activités dans ce secteur tout proche du centre-bourg. La requalification des espaces du secteur de la gare permettrait ainsi à la commune d'accueillir de nouvelles populations et de nouveaux commerces et de poursuivre le processus de redynamisation du centre-ville.

De plus, le projet urbain de la Commune vise à valoriser les fonciers avec une priorité donnée au réinvestissement urbain notamment par la mise en place d'une politique de réhabilitation des bâtiments vacants. Ainsi, il devrait permettre à la commune de rénover son parc de logements tout en limitant un étalement urbain au bénéfice d'un développement intégré, et de pouvoir proposer des logements à ses futurs résidents. Dès lors, il convient de faciliter ces nouvelles implantations et d'améliorer le cadre de vie dans lequel elles seront accueillies.

En conclusion, le projet soumis par la Commune de Port-Sainte-Marie à l'intervention de l'EPF permettrait une revitalisation du centre-bourg avec le développement de l'activité économique et commerciale de proximité et la création de services à la population, et la maîtrise du développement urbain grâce notamment à la valorisation des ressources foncières existantes.

**-Montant : 500 000 euros**

**-Durée : 4 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille :*

La visualisation des données cadastrales indique la présence de dents creuses et de nombreux biens vacants. Ainsi, un périmètre de veille comprenant le centre-bourg, son extension à l'Ouest sous la forme de faubourg et le secteur de la gare de la Commune de Port-Sainte-Marie, est défini dans la présente convention afin de répondre aux enjeux du projet urbain de la Commune. Ce périmètre a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la Commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation et de revitalisation du centre-bourg et du secteur de la gare.

*Périmètre de réalisation :* Parcelles cadastrées section D n° 465 et 464 sises 14 rue Henri barbusse

La fermeture de l'hôtel-bar-restaurant, situé à deux pas du centre-ville, a rendu le secteur de la gare peu attractif. Cet établissement a été fermé administrativement en 2015 suite à une visite de la commission de sécurité pour les ERP. Depuis, cet immeuble est vacant.

Pourtant, localisé sur l'avenue Henri Barbusse, tout proche de la gare TER, l'immeuble possède des atouts en termes de location et de l'agencement de l'espace dont la commune pourrait bénéficier. Dès lors, la Commune envisage de réhabiliter cet espace afin de le rendre à nouveau attractif et recréer de l'activité à proximité de la gare. Il est prévu un programme mixte pour ce bâti avec l'implantation d'un nouveau commerce au RDC. L'appartement situé au R+1 continuera sa vocation de logement à usage d'habitation ou de location.

En outre, la Commune prévoit d'inclure dans ce projet la parcelle cadastrée section D n°463 sise 1 avenue Robert Philippot d'une surface cadastrale de 1005 m<sup>2</sup>. Elle comprend un bâtiment à usage d'habitation d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>. Le bien, qui appartient à la Commune, est vacant et dans un état de vétusté avancé. Il sera donc inclus au projet, en concertation avec la Commune, afin de permettre son intégration au gré de l'avancement du projet global.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18-.....  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE PORT-SAINTE-MARIE (47)**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CONFLUENT ET DES COTEAUX DE  
PRAYSSAS**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Port-Sainte-Marie** dont le siège est situé – Place Jean Barennes – 47130 PORT-SAINTE-MARIE - représentée par son Maire, **Monsieur William KHERIF**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du.....

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue Racine – 47190 AIGUILLON – représentée par **Monsieur Michel MASSET**, Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

**D'une part,**

**et**

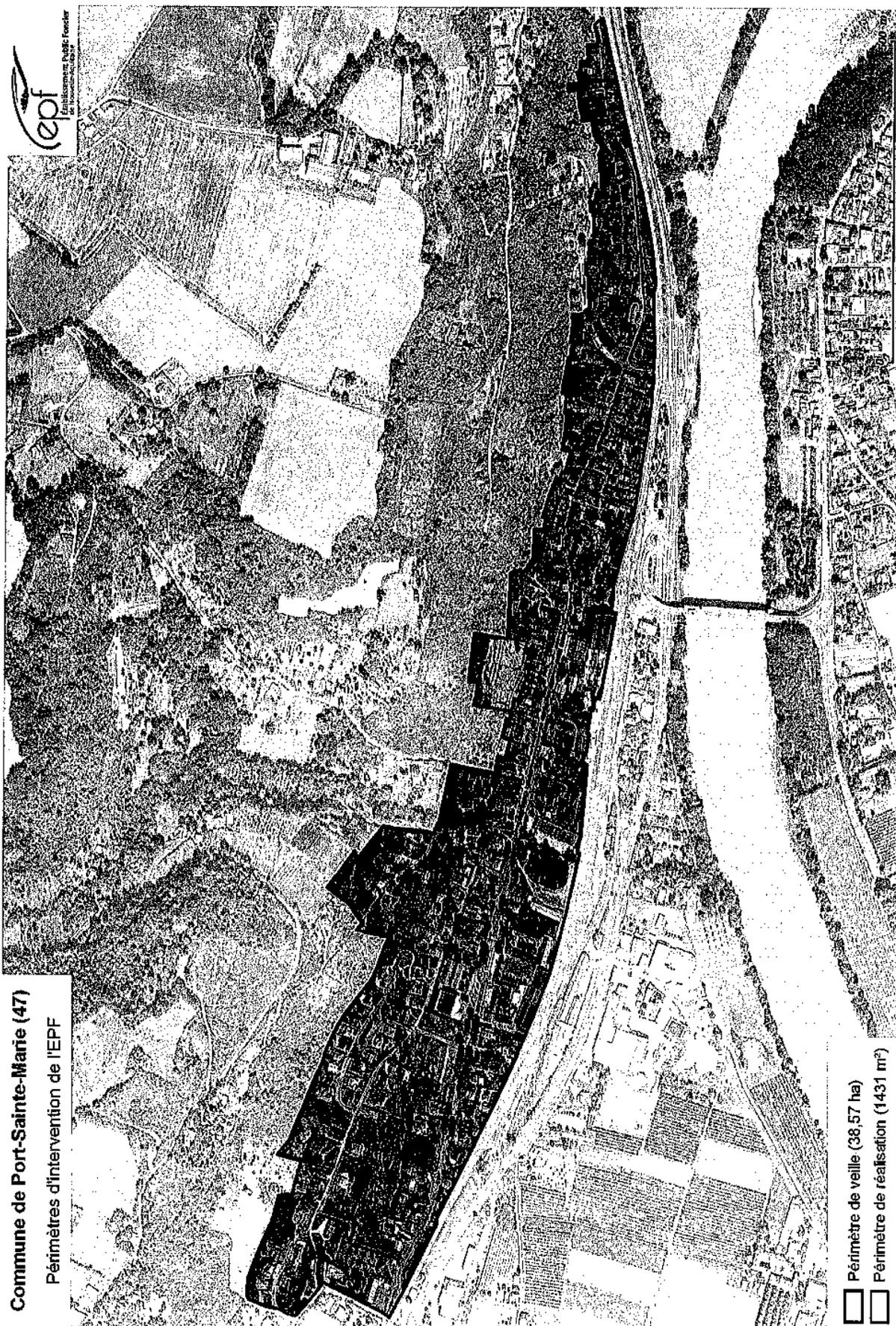
**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86 011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2018-.....en date du 25 septembre 2018 ;

**D'autre part**

# Identification du périmètre d'intervention

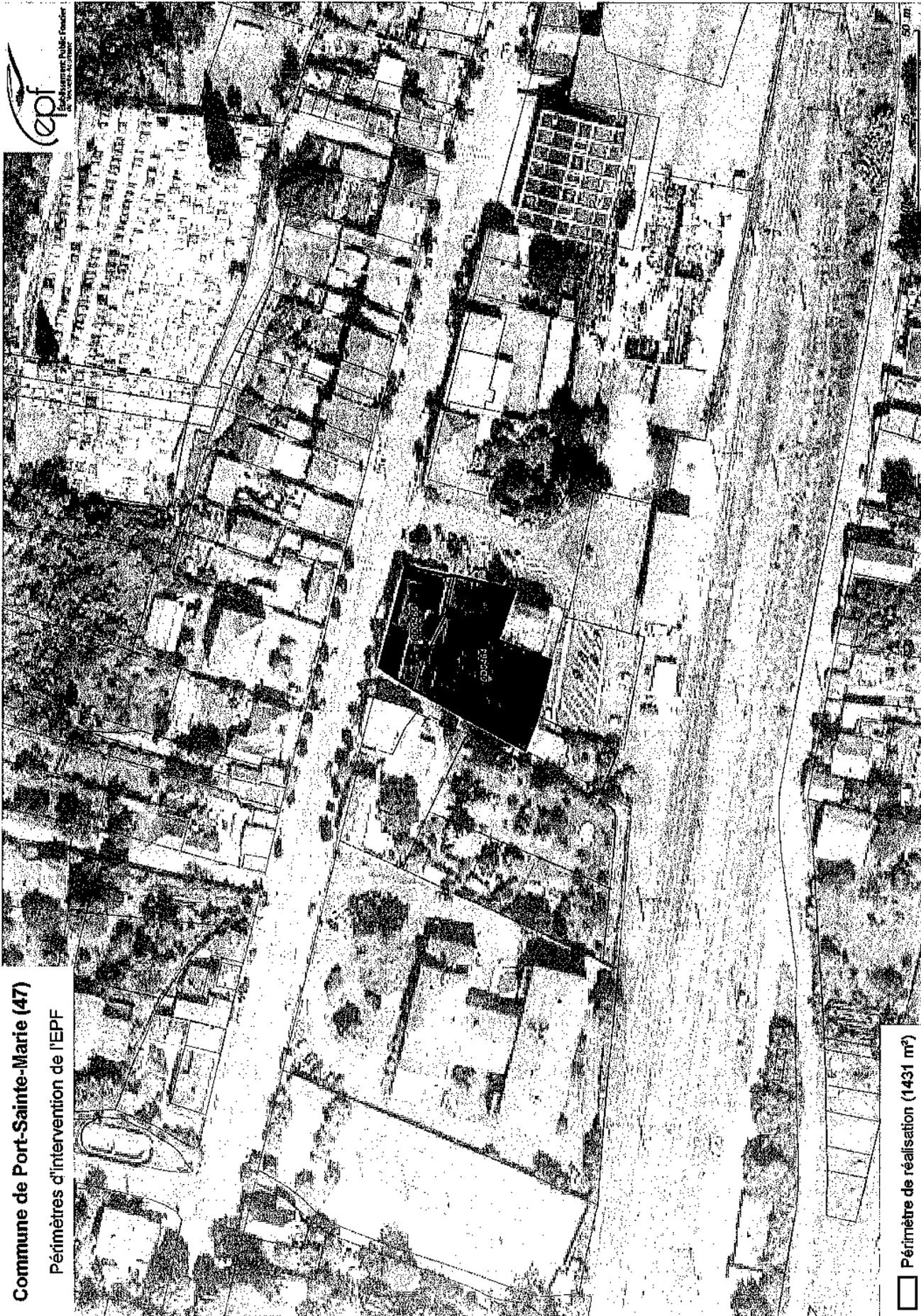
Commune de Port-Sainte-Marie (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de veille (38,57 ha)

□ Périmètre de réalisation (1431 m²)



**Commune de Port-Sainte-Marie (47)**

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (1431 m<sup>2</sup>)

# PRÉAMBULE

## La Commune de PORT-SAINTE-MARIE

Port-Sainte-Marie est une Commune du Centre-Sud du Lot-et-Garonne (Nouvelle-Aquitaine). Membre de la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, la commune est située sur la Garonne et sur la route départementale 813 entre Tonneins et Agen. A seulement 20km d'Agen, préfecture et principal pôle économique du Département, la commune est également desservie par les trains TER grâce à sa localisation sur la ligne Bordeaux-Toulouse.

Le nom de la commune évoque évidemment son ancienne vocation portuaire. Pendant des années, Port-Sainte-Marie a profité des avantages économiques du trafic fluvial par le développement du port commercial, lié principalement à la production agricole de la vallée de la Garonne et ses coteaux. Ancienne cité marchande grâce à son activité portuaire et marinière liée aux ateliers de cordage du village de Saint-Laurent situés sur la rive sud de la Garonne, la commune profite aussi des sites escarpés et des petites rivières aux alentours pour mettre en avant la culture de ses fruits et légumes réputés.

Deux évènements majeurs ont permis le développement communal en matière d'aménagement : l'ouverture de la ligne de chemin de fer du Midi, entre Bordeaux et Sète en 1853, et la déviation de la RN 113 (aujourd'hui RD 813) le long du fleuve réalisée en 1961. Ces aménagements ont permis de connecter la commune au maillage routier et au réseau ferré permettant ainsi son développement économique.

L'analyse socio-économique révèle qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la commune comptait 1 936 habitants, en diminution de 1,38% par rapport à 2010 (sur la même période, augmentation de 0,69% de la population sur le Département) alors qu'elle avait connu une forte augmentation de 12% entre 1999 et 2010 (en passant de 1749 à 1963 habitants). Cette forte augmentation démographique entre 1999 et 2010 s'explique par un solde migratoire positif de +1,6% par an en moyenne. Cela indique que la commune attire de jeunes couples souhaitant agrandir leur ménage. Cette situation peut s'expliquer par le faible coût de l'immobilier, que ça soit dans le domaine locatif ou l'accession à la propriété (les données de valeur foncière indiquent une moyenne de 1182€ / m<sup>2</sup> pour les appartements et les maisons vendus en 2017).

Entre 2010 et 2015, le solde migratoire est retombé à +0,1% alors que le solde naturel est lui négatif de 0,4%. Ainsi, Port-Sainte-Marie ne profite plus de la forte croissance des années précédentes et connaît aujourd'hui un vieillissement de sa population, avec notamment une forte augmentation des retraités. Le cadre de vie paisible de la commune est un des éléments qui permet d'expliquer son attractivité pour cette population. La part des 45-60 ans est la plus importante et représente plus 20% de la population. L'indice de jeunesse est plutôt faible et s'établit à 0,82 en 2015 (bien inférieur à la moyenne nationale à hauteur de 1). Ainsi, la commune présente une forte proportion d'habitants en âge d'acquiescer un logement souvent en deuxième accession.

A ce titre, le PADD du PLU de Port-Sainte-Marie prévoit d'engager un nouveau processus de croissance démographique avec la volonté d'accueillir plus de 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2025. La création de 90 logements supplémentaires est nécessaire afin de permettre l'accueil de ces nouvelles populations.

La Commune de Port-Sainte-Marie possède une activité économique importante, avec des emplois partagés équitablement entre la sphère présentielle et la sphère productive. L'étude de la répartition des emplois localisés sur le territoire communal selon le secteur d'activité met ainsi en avant des caractéristiques communes avec l'ensemble du Lot-et-Garonne. La première d'entre elles est la forte

proportion du commerce dans l'ensemble des emplois, puisque ce secteur d'activité, le plus important du territoire, représente 44% des postes salariés, contre 40% pour le Département, et plus de la moitié de l'ensemble des établissements. L'importance du secteur d'activité du commerce, ainsi que la surreprésentation de l'hébergement et de la restauration témoignent du poids de l'économie du commerce sur le territoire de la Communauté de Communes. Ainsi, les activités économiques sont bien représentées et reposent sur les commerces de proximités, l'artisanat, l'industrie et les activités agricoles avec une spécialisation vers la fruiticulture, le maraîchage et la céréaliculture, rendant la commune particulièrement attractive en matière économique. Ce panel plutôt large peut s'expliquer par la présence de voies structurantes à l'échelle du grand territoire (RD 813 et ligne ferroviaire). Avec les Communes d'Aiguillon et d'Agen, Port-Sainte-Marie se place ainsi en véritable moteur économique de l'EPCI.

Ce rôle majeur joué par la Commune au sein de l'EPCI s'explique aussi par l'analyse des navettes domicile-travail. Ainsi, plus de 41% des actifs ayant un emploi et qui résident dans la zone travaillent sur le territoire de la commune. Il s'agit d'un taux relativement important pour une commune de cette taille qui par essence ne peut procurer de l'emploi à tous ses habitants. L'indicateur de concentration d'emploi est par conséquent élevé (126). Il est constaté également que parmi les Portais qui travaillent dans une autre commune, près de la moitié travaillent à Agen.

En revanche, la principale difficulté de la commune réside dans son taux de chômage particulièrement important, puisque 16% de la population en âge de travailler est en recherche d'emploi (contre 14,6% pour le Département).

Au niveau du parc de logements, entre 2004 et 2014, la Commune a délivré 52 permis de construire. Alors que le rythme de la construction se portait bien entre 2007 et 2011 avec près de 30 permis délivrés, il a nettement diminué depuis. Ainsi, la commune compte 948 logements sur son territoire en 2015, soit 48 de plus qu'en 2010 et 147 de plus qu'en 1999. Cette augmentation du nombre total de logements est le résultat d'une augmentation importante du nombre de logements vacants. En effet, ils représentent presque 15% de l'ensemble du parc (contre 11 pour le Département), en passant de 108 à 140 entre 2010 et 2015. Ce taux est particulièrement important, d'autant qu'il s'inscrit dans une dynamique négative. Cette situation est problématique pour la commune puisque le nombre de résidences principales augmente moins rapidement que le nombre de logements vacants. Le nombre de résidences secondaires augmente lui que très légèrement.

En 2016, ces logements vacants étaient principalement concentrés dans le centre-bourg. Il s'agit pour la plupart de maisons (avec une faible part d'appartements) relativement anciennes, parfois mal isolées et dégradées, qui n'ont pas profité des avancées en matière de réglementation thermique. Le reste des logements vacants se disséminant dans les différents hameaux de la commune, et représentent essentiellement un bâti agricole ancien qui a perdu sa vocation économique.

A ce titre, la Communauté de Communes du Confluent et des coteaux de Prayssas a mis en place une OPAH en 2016 visant à localiser de manière précise ces logements vacants et mettre en place un système d'aide aux propriétaires (embellissement, ravalement de façade, rénovation, isolation, soutien aux entreprises locales du bâtiment).

L'observation de la morphologie urbaine de Port-Sainte-Marie grâce au système d'information géographique, regroupant entre autres les données cadastrales et les cartographies, permet d'analyser l'organisation du bâti et les phases successives d'expansion communale :

- Le centre-bourg : Il s'agit du centre historique de la commune organisé autour des églises Notre-Dame et du Temple ainsi que de la Mairie. La concentration du bâti est la plus dense avec près de 90 logements par hectare. Les constructions sont mitoyennes et alignées aux limites séparatives des emprises publiques sur un parcellaire hérité de l'ancien cadastre napoléonien en forme de lanier.

- Le secteur des faubourgs : Il est constitué d'un tissu urbain plus dispersé comprenant des parcelles avec une taille plus importante. La voirie, notamment l'avenue Henri Barbusse, est plus large et la forme urbaine devient discontinue.
- Le secteur pavillonnaire : l'aménagement de la partie ouest de la commune sous forme de lotissement montre son développement au cours des années 1970. Cette forme d'urbanisation est rendue possible grâce à un foncier moins sujet aux contraintes naturelles (la Garonne, les coteaux etc.). Des dents creuses sont observables entre les lotissements. Ce secteur est dominé par sa fonction résidentielle sous forme d'habitations individuelles.
- Le bâti agricole : De nombreuses fermes et de bâtiments ruraux sont dispersés sur le territoire communal. Les caractéristiques de ce type de bâti témoignent de l'importance de l'agriculture dans l'identité locale.

Cette observation de la structure urbaine montre la morphologie atypique de la Commune de Port-Sainte-Marie prenant la forme d'un « village rue » le long de la rive droite de la Garonne et en contrebas du coteau. A ces limites naturelles de l'urbanisation, viennent s'ajouter les limites structurelles constituées de la ligne de chemin de fer et la RD 813 venant traverser le village.

Le rayonnement d'une commune sur son territoire passe par une multiplicité de l'offre en matière d'équipements et de services publics. Ainsi, la commune est relativement bien dotée en terme de services publics (mairie, bureau de poste, crèche, centre social), d'équipements publics d'enseignement (une école primaire, une école maternelle et un collège) et d'équipements culturels, touristiques, sportifs et de loisirs (une douzaine de clubs sportifs, de nombreuses associations).

La richesse communale se compose essentiellement de patrimoines religieux avec l'église Saint-Vincent-du-Temple, une église de la commanderie des Templiers de la seconde moitié du XIII<sup>e</sup> siècle inscrite depuis 1908 au titre des monuments historiques, et l'église Notre-Dame, ancienne dépendance du chapitre Saint-Caprais d'Agen reconstruite au XIV<sup>e</sup> siècle et inscrite depuis 1912.

Ces édifices génèrent un périmètre de protection qui recouvrent tout le centre de Port-Sainte-Marie, du centre-bourg historique jusqu'à l'extrémité du faubourg illustrant le développement et l'expansion de la ville. Egalement, le pont de chemin de fer sur la Garonne construit en 1875 est inscrit au titre des monuments historiques depuis 1997.

Ces éléments témoignent d'une richesse patrimoniale non négligeable de la commune. Alliés à la qualité paysagère du site, ils constituent un faire-valoir dans la promotion touristique de ce territoire.

## **Le Projet de la Commune**

La Commune de Port-Sainte-Marie souhaite mener une politique de redynamisation de son cœur de bourg et des commerces de proximité. Cette volonté est d'ailleurs traduite dans le PADD de son PLU avec comme objectifs principaux :

- Favoriser les conditions du maintien des services et des commerces dans le centre-bourg en lien avec les dynamiques de revitalisation du cadre bâti et d'amélioration du stationnement,
- Etayer les possibilités d'emploi sur le territoire par l'identification de zones de développement dédiée,
- Faciliter les logiques de restructuration des activités déjà présentes (secteur gare),
- Favoriser le développement des activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle

Ainsi, le maintien et le développement des activités économiques, notamment de proximité, apparaît comme un des objectifs principaux de la commune. Ainsi, le projet vise à optimiser la localisation des activités économiques au plus proche de la centralité (centre-bourg, secteur gare) afin de répondre notamment aux objectifs de maintien de l'emploi sur le territoire communal et de l'accueil des

nouvelles populations. Cela se traduit entre autres par le renforcement de l'activité du centre urbain avec le développement des cellules commerciales et des zones commerciales déjà présentes au détriment de la création de nouvelles ainsi que par la volonté de privilégier les services et commerces de proximité.

La démarche de la ville de revitalisation économique et commerciale du centre bourg, et du secteur de la gare plus précisément, doit donc permettre d'engager une nouvelle impulsion au développement des activités. La présence d'une gare TER sur le territoire communal est un atout majeur pour permettre le développement des activités dans ce secteur tout proche du centre-bourg. La requalification des espaces du secteur de la gare permettrait ainsi à la commune d'accueillir de nouvelles populations et de nouveaux commerces et de poursuivre le processus de redynamisation du centre-ville.

De plus, le projet urbain de la Commune vise à valoriser les fonciers avec une priorité donnée au réinvestissement urbain notamment par la mise en place d'une politique de réhabilitation des bâtiments vacants. Ainsi, il devrait permettre à la commune de rénover son parc de logements tout en limitant un étalement urbain au bénéfice d'un développement intégré, et de pouvoir proposer des logements à ses futurs résidents. Dès lors, il convient de faciliter ces nouvelles implantations et d'améliorer le cadre de vie dans lequel elles seront accueillies.

En conclusion, le projet soumis par la Commune de Port-Sainte-Marie à l'intervention de l'EPF permettrait une revitalisation du centre-bourg avec le développement de l'activité économique et commerciale de proximité et la création de services à la population, et la maîtrise du développement urbain grâce notamment à la valorisation des ressources foncières existantes.

## **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, 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 de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°47-18-..... signée le....., conformément aux délibérations du conseil communautaire du ..... et du conseil d'administration du 25 septembre 2018.

Au sein d'un territoire compris entre une métropole et une grande agglomération la Communauté de Communes du Confluent et du canton de Prayssas doit tirer parti de son emplacement mais aussi des ressources du territoire pour poursuivre son développement.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de conventions opérationnelles de projets de redynamisation des centres bourgs, qui seront mises en place sur le territoire à la demande des communes. En effet, afin de permettre l'accueil de nouvelles populations actives, la Communauté de Communes souhaite reconquérir ses friches industrielles et commerciales sur l'ensemble de son territoire.

**La présente convention aura donc pour objet de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises pouvant générer de nombreux emplois à moyen terme, à travers la reconquête des friches, en adéquation avec les objectifs territoriaux.**

#### **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 de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

La visualisation des données cadastrales indique la présence de dents creuses et de nombreux biens vacants. Ainsi, un périmètre de veille comprenant le centre-bourg, son extension à l'Ouest sous la forme de faubourg et le secteur de la gare de la Commune de Port-Sainte-Marie, est défini dans la présente convention afin de répondre aux enjeux du projet urbain de la commune. Ce périmètre a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation et de revitalisation du centre-bourg et du secteur de la gare.

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 de ces biens.

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 au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet : Parcelles cadastrées section D n° 465 et 464 sises 14 rue Henri barbusse**

- Parcelle cadastrée section D n°465 sise 14 rue Henri Barbusse représentant une surface totale estimée de 390 m<sup>2</sup>. Bâtiment de 4 niveaux avec un sous-sol comprenant une chaufferie, une réserve et une cave, un RDC accueillant le bar, le restaurant, l'accueil hôtel, une chambre, une cuisine fermée, un local remise et les vestiaires du personnel, un R+1 comprenant six chambres et l'ancien logement de l'exploitant et enfin un R+2 non occupé.  
Cet espace est classé en zone urbaine (Ua) au titre du PLU de Port-Sainte-Marie.
- Parcelle cadastrée section D n° 464 sise 14 rue Henri Barbusse représentant une surface cadastrale de 1005 m<sup>2</sup>. Cette parcelle constitue le jardin de la propriété cadastrée section D n° 465.

Projet :

La fermeture de l'hôtel-bar-restaurant, situé à deux pas du centre-ville, a rendu le secteur de la gare peu attractif. Cet établissement a été fermé administrativement en 2015 suite à une visite de la commission de sécurité pour les ERP. Depuis, cet immeuble est vacant.

Pourtant, localisé sur l'avenue Henri Barbusse, tout proche de la gare TER, l'immeuble possède des atouts en termes de location et de l'agencement de l'espace dont la commune pourrait bénéficier. Dès lors, la Commune envisage de réhabiliter cet espace afin de le rendre à nouveau attractif et recréer de l'activité à proximité de la gare. Il est prévu un programme mixte pour ce bâti avec l'implantation d'un nouveau commerce au RDC. L'appartement situé au R+1 continuera sa vocation de logement à usage d'habitation ou de location.

En outre, la Commune prévoit d'inclure dans ce projet la parcelle cadastrée section D n°463 sise 1 avenue Robert Philippot d'une surface cadastrale de 1005 m<sup>2</sup>. Elle comprend un bâtiment à usage d'habitation d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>. Le bien, qui appartient à la Commune, est vacant et dans un état de vétusté avancé. Il sera donc inclus au projet, en concertation avec la Commune, afin de permettre son intégration au gré de l'avancement du projet global.

La Commune prévoit la réalisation d'études, dont le but sera de déterminer quelle implantation et quel aménagement il sera pertinent de développer dans cet espace. Le cabinet d'études devra déterminer un programme fonctionnel pour cet espace et proposer un chiffrage des aménagements à prévoir.

L'EPF pourra appuyer la commune dans la définition d'un cahier des charges et dans la consultation d'opérateurs susceptibles d'être intéressés par le programme en question.

En fonction des opportunités elle pourrait également travailler sur la parcelle cadastrée section D n° 463 dont elle est propriétaire.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire 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, 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 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  
Port-Sainte-Marie  
représentée par son Maire,

La Communauté de communes du Confluent et des  
Coteaux de Prayssas  
représentée par son Président,

**William KHERIF**

**Michel MASSET**

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° 2018/.. en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-073

B-2018-159 Approbation du projet : Convention  
Oopérationnelle d'action foncière pour la redynamisation  
du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de  
Garonne Agglomération (47) 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- **159**

#### Approbation du projet :

**Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération (47) 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,

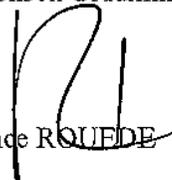
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération (47) 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 ROUFIDE

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 redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tonneins, Val de Garonne Agglomération (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** Centre-bourg

La ville de Tonneins est située sur les rives de la Garonne, dans le département du Lot-et-Garonne. Elle est membre de Val de Garonne Agglomération (VGA). Au dernier recensement (2015), la population municipale est de 9 248 habitants, Tonneins est donc la deuxième ville de VGA en nombre d'habitants.

Concernant le parc de logements tonneinquois, celui-ci est composé de 85% de résidences principales (légèrement inférieur à la moyenne de l'agglomération marmandaise). Par contre, 13% de logements vacants sont présents en 2014 sur la commune, un taux supérieur à la moyenne de VGA (10,7%) et du département (12%).

Des actions sont donc envisageables sur ce foncier inoccupé, avant d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, afin de répondre aux objectifs en termes d'urbanisme.

Au 31 décembre 2015, la ville abrite 766 établissements sur son territoire. Plus de 60% des entreprises sont tournées vers le secteur tertiaire (commerces et services), et environ 15% vers l'administration publique, transports et services.

La Commune de Tonneins souhaite réaménager et redynamiser son centre-ville. La municipalité a déjà fait mener diverses études, qui soulignent toutes une forte implantation d'entreprises sur son territoire ces derniers temps.

Une étude de stratégie globale de revitalisation du centre-ancien a aussi été menée en 2009, mettant l'accent sur la réhabilitation du Quartier de la Marne et le réaménagement des Quais de la Garonne. Des fonciers mobilisables ont dès lors été identifiés par le Bureau d'étude, afin d'orienter les choix communaux.

Afin de répondre aux attentes des habitants, exprimées depuis plusieurs années, la Ville et les élus tonneinquois veulent agir sur certains fonciers, notamment des friches présentes dans le centre-ville, et pouvant donner une image assez négative de son territoire.

Les élus veulent aussi être en adéquation avec les documents d'urbanisme, et notamment le SCoT. En effet, le SCoT du Val de Garonne a été approuvé en janvier 2016. Il s'agit du document supra en termes d'urbanisme et la commune souhaite donc s'adapter aux orientations. La réutilisation des friches existantes est inscrite comme recommandation dans son Document d'Orientations et d'Objectifs. Il spécifie que des études de faisabilité (sur les conditions et la faisabilité d'aménagement) peuvent être envisagées afin de penser cette réutilisation, de même que des études d'opportunité (afin d'évaluer la capacité de répondre aux besoins).

Outre le site de l'ancienne Manufacture de Tabacs, faisant l'objet d'une convention spécifique entre la Ville, Val de Garonne Agglomération et l'EPF, compte tenu des enjeux

très importants et du nombre d'acteurs et d'échelons impliqués, la collectivité a identifié d'autres fonciers sur lesquels il est possible d'agir.

En effet, des biens sont situés en plein cœur de bourg, le long d'axes stratégiques : ils peuvent donc être mobilisés pour redynamiser le centre ancien. L'action sur des bâtiments vacants est fortement envisageable.

Ces fonciers pourraient parfaitement s'intégrer dans le programme pluriannuel Action Cœur de ville porté par Val de Garonne Agglomération, pour le compte des communes de Marmande et Tonneins.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, le programme « Action cœur de ville » est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

« Action cœur de ville » permettra, sur la durée du quinquennat, de donner une nouvelle place à ces villes dans les priorités du pays. C'est une expression de la nouvelle politique de cohésion des territoires.

La Convention pluriannuelle de Val de Garonne Agglomération, Marmande et Tonneins a été proposée au Comité régional du 15 juin 2018, avec des actions matures clairement identifiées, notamment en ce qui concerne la commune de Tonneins.

Certaines actions prévoient la requalification d'ilots en centre-bourg, par la reconquête de logements ou commerces vacants, pour l'implantation de logements sociaux ou l'installation de commerces. L'implication de certains partenaires financeurs identifiés dans la convention, comme Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations ou encore l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), pourrait permettre la concrétisation rapide des projets de la commune, dans un horizon de court ou moyen terme.

Cette intervention sur le centre-bourg communal permettrait l'amélioration du cadre de vie, de la qualité paysagère, et l'enclenchement d'une nouvelle dynamique territoriale. Tonneins est une commune au passé riche, il convient de penser son développement en cohérence, et en ne dénaturant pas l'existant (Quais de la Garonne notamment).

La commune envisage donc l'action sur des sites clairement identifiés, mais aussi en fonction des opportunités foncières pouvant surgir en cours de route, et pouvant représenter un réel intérêt pour son développement.

**-Montant :** 800 000 €

**-Durée :** 5 ans

**- Nombre de Logements :** A minima 15

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études :* Sans objet

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond au site identifié en vert sur la carte.

Le secteur du centre-bourg est un périmètre à enjeu sur la commune. Très concentré, ce dernier est frappé par une vacance importante, mais aussi une forte rotation de locataires, que ce soit au niveau des logements ou des cases commerciales.

La commune souhaite dès lors pouvoir avoir une marge de manœuvre sur les initiatives privées sur certains fonciers, qui ne seraient pas en adéquation avec sa stratégie de reconversion et redynamisation de son cœur de bourg. Elle souhaite pouvoir contrôler ces dernières si c'est le cas, et donc profiter des opportunités d'acquisition sur des fonciers ou ilots à enjeux pour son développement à moyen terme.

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.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte

- **Projet 1 : Anciens bains douche**

Site : Parcelles cadastrées AM n°371 et 372, sises rue Gabriel Peri, d'une superficie globale de 1 325 m<sup>2</sup>.

Projet : La commune souhaite agir sur le bien. Les anciens bains douches sont inoccupés depuis plusieurs années, la commune envisage de les reconverter sans dénaturer le site, mais projette un travail à l'échelle de l'ilot.

Le bien est situé sur les Quais de la Barre, à proximité immédiate de la Garonne. De plus, l'escalier des Bains permet de relier les Quais et la rue Gabriel Peri et le cours de la Marne.

Consciente et certaine des enjeux que peut représenter ce foncier, la municipalité souhaite affecter ce dernier à une destination économique et touristique. Sa reconversion pourra donc prendre la forme d'un lieu voué à de l'hébergement (chambres d'hôtes, gîte, hôtel), mais aussi avec la création de services rattachés (restaurant, café...).

Même s'il n'est pas complètement arrêté et si la sortie finale manque de précision, le projet est pensé dans une vision globale. Une étude de faisabilité pourra appuyer la commune dans l'identification des pistes de sortie, en dressant un bilan technique et financier pour l'opération. Néanmoins, la commune sera elle seule décisionnaire de l'opération envisagée sur ce foncier.

L'EPF pourra éventuellement appuyer la commune dans la recherche d'une personne physique ou morale, à même de mener l'opération. Il pourra donc rédiger le cahier des charges de la consultation, et lancer cette dernière pour le compte de la collectivité.

Ce projet pourra être intégré, par voie d'avenant, et selon les volontés des élus, au sein du programme Action Cœur de Ville. Ainsi, l'implication de certains partenaires financeurs identifiés dans la convention, comme Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations ou encore l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), pourrait aider à une concrétisation rapide de ce 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 2 : Locaux Access**

Site : Parcelle cadastrée AM n°511, sises 2 rue du Pont, d'une superficie de 1 115 m<sup>2</sup>.  
Le bien recense les anciens locaux d'Access Industrie, spécialiste en nacelles élévatrices.

Projet : La commune souhaite reconverter le bien en question. Le bien est situé en entrée Sud du bourg, sur l'artère principale de circulation permettant de rejoindre le centre-ville. Il se trouve immédiatement sur la gauche lorsque l'on traverse la Garonne.

Etant donné sa situation et compte tenu sa surface relativement imposante, ce bien peut vraiment donner une mauvaise image de la Ville. La commune envisage donc de reconquérir cette friche, tant qu'elle n'est pas encore en trop mauvais état.

Des commerces sont désireux de venir s'implanter à Tonneins. Il convient donc de leur donner des possibilités d'implantation, dans des locaux adaptés à leur demande. Le site pourrait être parfaitement adapté à cette destination, du fait de sa configuration et sa taille.

Il conviendra de tenir compte des coûts de dépollution, désamiantage, voire de démolition, dans la proposition de prix au propriétaire. En effet, des études de diagnostic et de faisabilité devront être réalisées en parallèle de la négociation, afin de déterminer la charge foncière acceptable pour une sortie d'opération viable. Ces études devront aussi appuyer la commune, afin de voir quelle opération sera la plus envisageable sur ce bien au potentiel indéniable.

L'EPF pourra éventuellement appuyer la commune dans la recherche d'une personne physique ou morale, à même de mener l'opération. Il pourra donc rédiger le cahier des charges de la consultation, et lancer cette dernière pour le compte de la collectivité.

Ce projet pourra être intégré, par voie d'avenant, et selon les volontés des élus, au sein du programme Action Cœur de Ville. Ainsi, l'implication de certains partenaires financeurs identifiés dans la convention, comme Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations ou encore l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), pourrait aider à une concrétisation rapide de ce 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 3 : Maison Deche**

Site : Parcelle cadastrée AL n°408, sises 22 cours de l'Yser (prolongement du cours de la Marne), d'une superficie de 385 m<sup>2</sup>. Le bien, propriété d'une indivision, est localisé non loin du centre-ville, avec vue immédiate sur la Garonne (Quai du Bac).

Projet : La commune souhaite agir prochainement sur ce bien. Actuellement vacant, mais très bien situé, il représente un potentiel certain en termes de création de logements.

L'édification du bâtiment sur deux étages pourrait plus facilement impliquer un investisseur, compte tenu de la surface intéressante à disposition. La rénovation à des fins de logements, adaptés à la demande pouvant émaner de certains publics, est envisagée.

Une étude de faisabilité pourra être réalisée en parallèle de la négociation, afin de déterminer la charge foncière acceptable pour une sortie d'opération viable. Cette dernière devra aussi appuyer la commune techniquement, afin de voir quelle opération serait la plus envisageable sur ce bien.

La création de logements par le biais d'une réhabilitation est clairement possible. La commune se réserve également d'utiliser ce bien dans une vocation davantage touristique, en fonction des rendus potentiels des études de faisabilité.

L'EPF pourra éventuellement appuyer la commune dans la recherche d'un opérateur capable de se positionner sur ce programme d'aménagement. Il pourra donc rédiger le cahier des charges de la consultation, et lancer cette dernière pour le compte de la collectivité, à sa demande.

Ce projet pourra être intégré, par voie d'avenant, et selon les volontés des élus, au sein du programme Action Cœur de Ville. Ainsi, l'implication de certains partenaires financeurs identifiés dans la convention, comme Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations ou encore l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), pourrait aider à une concrétisation rapide de ce 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.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 47-18-  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE TONNEINS**

**VAL DE GARONNE AGGLOMERATION**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Tonneins**, dont l'hôtel de Ville est situé Place Zoppola, 47400 TONNEINS, représentée par son maire, **Monsieur Dante RINAUDO** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**D'une part,**

**Val de Garonne Agglomération** dont le siège est situé Place du Marché, 47 200 MARMANDE représentée par son Président, **Monsieur Daniel BENQUET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire D2017A08 en date du 2 février 2017

Ci-après dénommée « **la CdA** » ou « **VGA** » ;

**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 4 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 Tonneins (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de veille (85,27 ha)

□ Périmètres de réalisation (2933 m<sup>2</sup>)



**Commune de Tonneins (47)**

**Périmètres d'intervention de l'EPF**

**□ Périmètres de réalisation (2933 m²)**

# PRÉAMBULE

## La Commune de Tonneins

La ville de Tonneins est située sur les rives de la Garonne, dans le département du Lot-et-Garonne. Elle se trouve entre les villes d'Agen (40 kms) et Bordeaux (100 kms). Elle est desservie par de nombreuses voies routières : la sortie n°6 (échangeur de Damazan) de l'A62 reliant Bordeaux à Toulouse se situe à environ 15 kilomètres de la ville, la D813 permet de rejoindre Marmande.

La Ville abrite une gare SNCF, avec une fréquence raisonnable de trajets vers Bordeaux à l'Ouest et Agen à l'Est (environ 10 voyages par jour), et également un aérodrome.

Enfin, la Ville est desservie par deux réseaux de transports en commun, celui de VGA (Evalys), ainsi que celui du département lot-et-garonnais (Tidéo).

Au dernier recensement (2014), la population municipale est de 9 248 habitants, Tonneins est donc la deuxième ville de la Communauté d'agglomération de Val de Garonne en nombre d'habitants. La commune a connu une légère baisse de sa population entre 2009 et 2014, La Ville a connu une hausse assez marquée de sa population de 1950 à 1990 passant de 7 000 habitants à plus de 9 300. La population a légèrement diminué entre 1990 et 2010, s'expliquant autant par un solde naturel déficitaire que par un solde migratoire négatif.

La commune abrite sur son territoire plusieurs églises, qui lui donnent un certain cachet d'un point de vue patrimonial, de même que des richesses naturelles assez remarquables avec la présence de Quais sur les bords de la Garonne. Côté gastronomie, la ville a développé une spécialité culinaire, le « Jambon de Tonneins » ; une confrérie a d'ailleurs été créée afin de protéger et promouvoir ce produit. Ces éléments témoignent donc du charme, et d'un certain potentiel d'attractivité de la commune au sein de son territoire, et plus largement au niveau régional.

Concernant le parc de logements tonneinquois, celui-ci est composé de 85% de résidences principales (légèrement inférieur à la moyenne de l'agglomération marmandaise). Par contre, 13% de logements vacants sont présents en 2014 sur la commune, un taux supérieur à la moyenne de VGA (10,7%) et du département (12%), et supérieur à la moyenne constatée à l'échelle de la nouvelle région (8,9%).

Des actions sont donc envisageables sur ce foncier inoccupé, avant d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, afin de répondre aux objectifs en termes d'urbanisme.

Au 31 décembre 2015, la ville abrite 766 établissements sur son territoire. Plus de 60% des entreprises sont tournées vers le secteur tertiaire (commerces et services), et environ 15% vers l'administration publique, transports et services.

L'activité agricole est encore très présente sur le territoire, puisque l'on dénombre encore 65 exploitations dédiées à cette activité. Nombre d'entre elles se sont tournées vers la production de chanvre, avec près de 80 hectares produits annuellement, servant à la cosmétique, l'agroalimentaire ou encore le prêt-à-porter.

Tonneins bénéficie d'un tissu économique très diversifié avec des entreprises très dynamiques dans la filière bois, le bâtiment, ou encore l'agro-alimentaire.

Une pépinière d'entreprise, baptisée Eureka, a également vu le jour sur le territoire communal, en partenariat avec Val de Garonne communauté d'agglomération : elle permet d'accueillir, et de soutenir les jeunes créateurs d'entreprises. Le taux de pérennité des entreprises hébergées atteint les 77% pour cette pépinière, un chiffre très élevé, témoignant de l'attractivité du territoire.

La commune attire donc entreprises et commerces sur son territoire, et essaie au maximum de maintenir un tissu d'activités important en centre-ville. L'équilibre entre commerces, mais aussi services, entre centre-ville et périphérie, est d'ailleurs un élément notable et marquant de la Ville de Tonneins.

### **Le Projet de la Commune :**

La Commune de Tonneins souhaite réaménager et redynamiser son centre-ville. La municipalité a déjà fait mener diverses études, qui soulignent toutes une forte implantation d'entreprises sur son territoire ces derniers temps.

Une étude de stratégie globale de revitalisation du centre-ancien a aussi été menée en 2009, mettant l'accent sur la réhabilitation du Quartier de la Marne et le réaménagement des Quais de la Garonne. Des fonciers mobilisables ont dès lors été identifiés par le Bureau d'étude, afin d'orienter les choix communaux.

Afin de répondre aux attentes des habitants, exprimées depuis plusieurs années, la Ville et les élus tonneinois veulent agir sur certains fonciers, notamment des friches présentes dans le centre-ville, et pouvant donner une image assez négative de son territoire.

Les élus veulent aussi être en adéquation avec les documents d'urbanisme, et notamment le SCoT. En effet, le SCoT du Val de Garonne a été approuvé en janvier 2016. Il s'agit du document supra en termes d'urbanisme et la commune souhaite donc s'adapter aux orientations. La réutilisation des friches existantes est inscrite comme recommandation dans son Document d'Orientations et d'Objectifs. Il spécifie que des études de faisabilité (sur les conditions et la faisabilité d'aménagement) peuvent être envisagées afin de penser cette réutilisation, de même que des études d'opportunité (afin d'évaluer la capacité de répondre aux besoins).

Outre le site de l'ancienne Manufacture de Tabacs, faisant l'objet d'une convention spécifique entre la Ville, Val de Garonne Agglomération et l'EPF, compte tenu des enjeux très importants et du nombre d'acteurs et d'échelons impliqués, la collectivité a identifié d'autres fonciers sur lesquels il est possible d'agir.

En effet, des biens sont situés en plein cœur de bourg, le long d'axes stratégiques : ils peuvent donc être mobilisés pour redynamiser le centre ancien. L'action sur des bâtiments vacants est fortement envisageable.

Ces fonciers pourraient parfaitement s'intégrer dans le programme pluriannuel Action Cœur de ville porté par Val de Garonne Agglomération, pour le compte des communes de Marmande et Tonneins.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, le programme « Action cœur de ville » est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la

prise en compte de leur dimension économique, patrimoniale, culturelle et sociale, et en adaptant la nature et l'intensité des appuis en fonction des besoins.

« Action cœur de ville » permettra, sur la durée du quinquennat, de donner une nouvelle place à ces villes dans les priorités du pays. C'est une expression de la nouvelle politique de cohésion des territoires.

Le programme concerne 222 villes bénéficiaires, dont certaines en binôme, présentées le 27 mars 2018.

Les Communes de Marmande et de Tonneins sont bénéficiaires du programme, leurs cœurs de ville présentant les enjeux suivants :

- Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'Habitat en centre-ville
  - Lutter contre la vacance (13,6% de vacance en centre-ville de Marmande et 15% sur celui de Tonneins,
  - Encourager la réhabilitation des logements situés au-dessus des commerces,
  - Favoriser la mixité (13,5 % de + de 75 ans sur Marmande et 15,1% sur Tonneins contre 11% en NA /26 % des ménages Marmandais sous le seuil de pauvreté, 28% des Tonneinois, contre 12,5% en NA),
  - Proposer de l'Habitat de qualité et diversifié.
- Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
  - Favoriser l'implantation de commerce en centre-ville (plus de 15% de vacance commerciale sur les centres villes de Marmande et de Tonneins),
  - Limiter l'implantation de nouveaux commerces en périphérie,
  - Accompagner la rénovation ou la modernisation des points de vente,
  - Aider les commerces à s'adapter aux nouvelles habitudes/besoins des consommateurs.
- Axe 3 : développer l'accessibilité la mobilité et les connexions :
  - Favoriser l'intermodalité,
  - Faciliter l'accès au cœur de ville, et le stationnement,
  - Sécuriser et apaiser les déplacements,
  - Développer les modes doux, et les liaisons touristiques
- Axe 4 : mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine :
  - Requalifier les espaces publics,
  - Redéfinir une urbanité (mobilité/accessibilité, stationnement, qualité urbaine)
  - Appréhender les nouveaux usages et modes de consommation et les traduire spatialement.
- Axe 5 ; fournir l'accès aux équipements et services publics
  - Favoriser le retour/maintien des services en cœur de ville?
  - Moderniser les équipements culturels et sportifs?
  - Inventer les services de demain

La Convention pluriannuelle de Val de Garonne Agglomération, Marmande et Tonneins a été proposée au Comité régional du 15 juin 2018, avec des actions matures clairement identifiées, notamment en ce qui concerne la commune de Tonneins.

Certaines actions prévoient la requalification d'îlots en centre-bourg, par la reconquête de logements ou commerces vacants, pour l'implantation de logements sociaux ou l'installation de commerces. L'implication de certains partenaires financeurs identifiés dans la convention, comme Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations ou encore l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), pourrait permettre la concrétisation rapide des projets de la commune, dans un horizon de court ou moyen terme.

Cette intervention sur le centre-bourg communal permettrait l'amélioration du cadre de vie, de la qualité paysagère, et l'enclenchement d'une nouvelle dynamique territoriale. Tonneins est une commune au passé riche, il convient de penser son développement en cohérence, et en ne dénaturant pas l'existant (Quais de la Garonne notamment).

La commune envisage donc l'action sur des sites clairement identifiés, mais aussi en fonction des opportunités foncières pouvant surgir en cours de route, et pouvant représenter un réel intérêt pour son développement.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Tonneins à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg, non seulement avec la création de logements neufs ou réhabilités, mais aussi grâce à la réimplantation de commerces.

## **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 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 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**

Val de Garonne Agglomération rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 47-17-048 signée le 04 janvier 2018, conformément à la décision du Président DP 2017-272 du 07 décembre 2017 et du conseil d'administration du 28 novembre 2017.

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 doit permettre à la communauté d'Agglomération 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.

Val de Garonne Agglomération et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF, la densité brute tendra vers un ratio d'environ 20 logements à l'hectare minimum (adaptable en fonction des communes), 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) ;
- Rééquilibrer l'Habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques et agricoles avec la SAFER ;
- Développement des parcs d'activité économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développer le 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 (l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain) ;
- Favoriser le développement du foncier agricole dans le cadre de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement (notamment, l'agriculture biologique) à travers un travail et une convention tripartite avec la SAFER ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Œuvrer au déploiement des services et commerces de proximité ;
- 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 site identifié en vert sur la carte.

Le secteur du centre-bourg est un périmètre à enjeu sur la commune. Très concentré, ce dernier est frappé par une vacance importante, mais aussi une forte rotation de locataires, que ce soit au niveau des logements ou des cases commerciales.

La commune souhaite dès lors pouvoir avoir une marge de manœuvre sur les initiatives privées sur certains fonciers, qui ne seraient pas en adéquation avec sa stratégie de reconversion et redynamisation de son cœur de bourg. Elle souhaite pouvoir contrôler ces dernières si c'est le

cas, et donc profiter des opportunités d'acquisition sur des fonciers ou ilots à enjeux pour son développement à moyen terme.

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.

## **2.1 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention sera engagée**

Ce périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Anciens bains douche**

Site : Parcelles cadastrées AM n°371 et 372, sises rue Gabriel Peri, d'une superficie globale de 1 325 m<sup>2</sup>.

La parcelle AM n°371, propriété d'une indivision, recense un bâtiment en R+1, ainsi qu'un terrain nu, pour un total de 1 140 m<sup>2</sup>.

La parcelle AM n°372 abrite les anciens bains douche communaux.

Projet : La commune souhaite agir sur le bien.

Les anciens bains douches sont inoccupés depuis plusieurs années, la commune envisage de les reconverter sans dénaturer le site, mais projette un travail à l'échelle de l'îlot.

Le bien est situé sur les Quais de la Barre, à proximité immédiate de la Garonne. De plus, l'escalier des Bains permet de relier les Quais et la rue Gabriel Peri et plus généralement le cours de la Marne. Les divers services publics (Mairie, La Poste) se trouvent dès lors à moins de cinq minutes

Consciente et certaine des enjeux que peut représenter ce foncier, la municipalité souhaite affecter ce dernier à une destination économique et touristique. Sa reconversion pourra donc prendre la forme d'un lieu voué à de l'hébergement (chambres d'hôtes, gîte, hôtel), mais aussi avec la création de services rattachés (restaurant, café...).

Même s'il n'est pas complètement arrêté et si la sortie finale manque de précision, le projet est pensé dans une vision globale. Une étude de faisabilité pourra appuyer la commune dans l'identification des pistes de sortie, en dressant un bilan technique et financier pour l'opération en question. Néanmoins, la commune sera elle seule décisionnaire de l'opération envisagée sur ce foncier.

L'EPF pourra éventuellement appuyer la commune dans la recherche d'une personne physique ou morale, à même de mener l'opération. Il pourra donc rédiger le cahier des charges de la consultation, et lancer cette dernière pour le compte de la collectivité.

Ce projet pourra être intégré, par voie d'avenant, et selon les volontés des élus, au sein du programme Action Cœur de Ville. Ainsi, l'implication de certains partenaires financeurs identifiés dans la convention, comme Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations ou encore l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), pourrait aider à une concrétisation rapide de ce 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 2 : Locaux Access**

Site : Parcelle cadastrée AM n°511, sises 2 rue du Pont, d'une superficie de 1 115 m<sup>2</sup>.

Le bien recense les anciens locaux d'Access Industrie, spécialiste en nacelles élévatrices, charriots télescopiques, et industriels, ayant déménagé.

Il fait état d'une importante surface bâtie de 966 m<sup>2</sup>.

Projet : La commune souhaite reconverter le bien en question. Le bien est situé en entrée Sud du bourg, sur l'artère principale de circulation permettant de rejoindre le centre-ville. Il se trouve immédiatement sur la gauche lorsque l'on traverse la Garonne.

Etant donné sa situation et compte tenu sa surface relativement imposante, ce bien peut vraiment donner une mauvaise image de la Ville. La commune envisage donc de reconquérir cette friche, tant qu'elle n'est pas encore en trop mauvais état.

Des commerces sont désireux de venir s'implanter à Tonneins. Il convient donc de leur donner des possibilités d'implantation, dans des locaux adaptés à leur demande. Le site pourrait être parfaitement adapté à cette destination, du fait de sa configuration et sa taille.

Il conviendra de tenir compte des coûts de dépollution, désamiantage, voire de démolition, dans la proposition de prix au propriétaire. En effet, des études de diagnostic et de faisabilité devront être réalisées en parallèle de la négociation, afin de déterminer la charge foncière acceptable pour une sortie d'opération viable.

Ces études devront aussi appuyer la commune techniquement, afin de voir quelle opération sera la plus envisageable sur ce bien au potentiel indéniable

L'EPF pourra éventuellement appuyer la commune dans la recherche d'une personne physique ou morale, à même de mener l'opération. Il pourra donc rédiger le cahier des charges de la consultation, et lancer cette dernière pour le compte de la collectivité.

Ce projet pourra être intégré, par voie d'avenant, et selon les volontés des élus, au sein du programme Action Cœur de Ville. Ainsi, l'implication de certains partenaires financeurs identifiés dans la convention, comme Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations ou encore l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), pourrait aider à une concrétisation rapide de ce 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 3 : Maison Deche**

Site : Parcelle cadastrée AL n°408, sises 22 cours de l'Yser (prolongement du cours de la Marne), d'une superficie de 385 m<sup>2</sup>. Le bien, propriété d'une indivision, est localisé non loin du centre-ville, avec vue immédiate sur la Garonne (Quai du Bac).

Il s'agit d'une maison de caractère à vocation d'habitation, édifiée en R+2, d'une surface bâtie au sol de 300 m<sup>2</sup>. En effet, sa façade est assez bien conservée et ne nécessiterait du coup aucun travail de ravalement.

Projet : La commune souhaite agir prochainement sur ce bien. Actuellement vacant, mais très bien situé, il représente un potentiel certain en termes de création de logements.

L'édification du bâtiment sur deux étages pourrait plus facilement impliquer un investisseur, compte tenu de la surface intéressante à disposition. La rénovation à des fins de logements, adaptés à la demande pouvant émaner de certains publics, est envisagée mais pas à n'importe quel coût.

Une étude de faisabilité pourra être réalisée en parallèle de la négociation, afin de déterminer la charge foncière acceptable pour une sortie d'opération viable. Cette dernière devra aussi appuyer la commune techniquement, afin de voir quelle opération serait la plus envisageable sur ce bien.

La création de logements par le biais d'une réhabilitation est clairement possible. La commune se réserve également d'utiliser ce bien dans une vocation davantage touristique, en fonction des rendus potentiels des études de faisabilité.

L'EPF pourra éventuellement appuyer la commune dans la recherche d'un opérateur capable de se positionner sur ce programme d'aménagement. Il pourra donc rédiger le cahier des charges de la consultation, et lancer cette dernière pour le compte de la collectivité, à sa demande.

Ce projet pourra être intégré, par voie d'avenant, et selon les volontés des élus, au sein du programme Action Cœur de Ville. Ainsi, l'implication de certains partenaires financeurs identifiés dans la convention, comme Action Logement, la Caisse des Dépôts et Consignations ou encore l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), pourrait aider à une concrétisation rapide de ce 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.

**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 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 de Tonneins  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Dante RINAUDO**

**Philippe GRALL**

Val de Garonne Agglomération  
représentée par son Président,

**Daniel BENQUET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.  
en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre VGA

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-064

B-2018-160 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière en faveur de la  
redynamisation du centre ancien entre la commune  
d'Aiguillon, la Communauté de Communes du Confluent  
et des Coteaux de Prayssas (47) 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- **160**

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre ancien entre la commune d'Aiguillon, la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) 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 en faveur de la redynamisation du centre ancien entre la commune d'aiguillon, la Communautés de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et l'EPF Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle;

- 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 ROUËDE

Transmis pour approbation

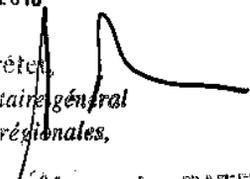
à Monsieur le Préfet de Région

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 en faveur de la redynamisation du centre ancien entre la commune d'Aiguillon, la Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine****Description de la convention :****-Objet : redynamisation du centre ancien**

Consciente des multiples difficultés auxquelles elle fait face, la Commune et l'intercommunalité ont souhaités solliciter, l'EPF.

L'objectif est de réinvestir le centre ancien en profitant des fonciers vacants, en friches ou délaissés pour proposer des commerces, services et logements plus en rapport avec les modes de vie actuels sans avoir recours à de nouvelles extensions urbaines.

L'intervention sur des biens au sein du tissu existant de la commune comporte plusieurs bénéfices outre l'accueil de nouvelles activités ou logements. D'une part, en comparaison des extensions urbaines, le recours au renouvellement urbain, permet de rentabiliser les installations et réseaux mis en place par la Collectivité en limitant de nouveaux investissements. D'autres part, la reconquête des friches urbaines (logements ou commerces, vacants, friches industrielles...), permet de redonner une image plus positive de la commune, la fois aux habitants actuels mais aussi vis-à-vis de ménages ou acteurs économiques souhaitant s'y implanter.

De nombreuses pistes de réflexion pour cibler et favoriser l'installation de nouvelles activités sont déjà en cours, mais des études de faisabilité vont permettre de préciser la stratégie à adopter en fonction des bilans financiers, du potentiel de reconversion de chaque site et des besoins.

En effet, pour favoriser le retour de la population en centre ancien, il sera nécessaire de proposer une diversité de produits, notamment au sein du parc de logements. Si la répartition entre locataires (39%) et propriétaires (58%) est équilibrée à l'échelle de la commune, la répartition géographique reste à analyser. De la même manière, le parc de logements, souffre d'une faiblesse de petits logements de qualité. S'il existe bien des appartements (14%), le volume reste limité et surtout peu diversifié (typologie) pour une commune de cette taille et ayant un rôle de centralité affirmé.

Une analyse plus fine des besoins en logements et du marché immobilier local sera nécessaire afin de favoriser la reconquête des biens vacants, la redynamisation du centre ancien et d'avoir un effet levier le plus important possible.

En parallèle de cette intervention potentielle pour la production de logements, la Collectivité souhaite aussi poursuivre le développement de son offre de commerces et de services. Déjà bien doté, la Commune et la Communauté de Communes perçoivent les changements rapides des modes de vie et de consommation et veulent proposer une gamme adaptée et diversifiée pour renforcer l'attractivité du territoire et le statut de centralité de la commune à l'échelle intercommunale.

Les commerces de qualité et non concurrentiels avec les produits de zones commerciales, tout comme les services urbains (co-working, santé...) sont de puissants attracteurs pour la population et fournissent des emplois indispensables à la redynamisation des centres anciens.

**-Montant : 600 000 euros****-Durée : 5 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille :*

Ce périmètre correspond à l'ensemble du centre-ville de la commune d'Aiguillon.

Certaines parcelles pouvant présenter un intérêt, sont déjà identifiées par la Collectivité :

- Parcelles cadastrées I n°326 et 327, d'une superficie de 645m<sup>2</sup>, situé 27 et 29 Cours Alsace-et-Lorraine : Ancien Hôtel/Restaurant
  
- Parcelle cadastrée ZR n°58, d'une surface de 18 830m<sup>2</sup>, située rue Anatole-France : friche industrielle, en pleine zone urbanisé, suite à la fermeture il y a 2 ans de Fayat/C.I.C.B. Compagnie Industrielle des Composants Béton. La surface de ce foncier offre de nombreuses possibilités et pourrait permettre de recréer tout un quartier avec un lotissement, une salle des fêtes ou un centre santé...etc. Au regard de l'ampleur de l'intervention potentielle sur ce foncier, de la diversité de produits qui pourraient voir le jour sur ce site et de la répartition des compétences, un travail préalable devra être engagé entre la Commune, la Communauté de Communes et l'EPF, en vue de déterminer, la temporalité d'intervention et ses modalités.

La commune souhaiterait donc intervenir sur certains biens, afin de limiter la vétusté et la vacance dans son bourg. Cependant, les projets ne sont pas suffisamment définis pour engager dès à présent des démarches d'acquisition foncière.

Des études pourront menées sur demande de la commune et permettront de proposer une stratégie globale d'intervention foncière à l'échelle de la Commune visant à déterminer les sites prioritaires d'interventions, les temporalités et définir les programmations les plus adaptés en fonction de l'état du marché, des besoins, de la concurrence et de la volonté politique.

*Périmètre de réalisation :*

Ce périmètre correspond à un ancien entrepôt SEITA, à proximité de l'entrée de la Gare, servant au stockage du tabac, fruits et légumes.

Constitué de la parcelle 000 n°1838, d'une surface de 3 110m<sup>2</sup> et de la parcelle 000 n°1840, d'une surface de 535m<sup>2</sup>, situées avenue de la gare – en zone Ux au PLU

Toujours dans l'objectif de renforcer ce pôle de centralité et d'offrir de nouveaux services et commerces aux habitants de la commune, Aiguillon veut avec l'intercommunalité et l'EPF, retraiter un ancien entrepôt de 600m<sup>2</sup>, située à proximité immédiate de l'entrée de gare pour y installer des bureaux, un espace de co-working, des associations ou même des « turbo-médecins » afin d'anticiper ou d'atténuer la désertification médicale.

Il ne s'agit que de piste de réflexion. Une étude de faisabilité pourra lancée sur demande de la Commune et en collaboration avec l'intercommunalité. L'acquisition de cette parcelle permettrait également de créer des places de stationnement supplémentaires pour les utilisateurs de la gare et ainsi de décongestionner le centre-ville. Le traitement de cette friche apporterait également une image plus positive dès la sortie de gare.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



Communauté de communes  
du Confluent et  
des Coteaux de Prayssas



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°47-18-...  
D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE  
ANCIEN  
ENTRE  
LA COMMUNE D'AIGUILLON,  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DU CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

La Commune d'Aiguillon, dont le siège est situé - place du 14 juillet - 47 190 AIGUILLON- représentée par son maire, **Monsieur Jean-François SAUVAUD**, 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 Confluent et des Coteaux de Prayssas, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Rue Racine – 47190 AIGUILLON – représentée par **Monsieur Michel MASSET**, Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,

Ci-après dénommée « la Communauté de Communes ou CdC » ;

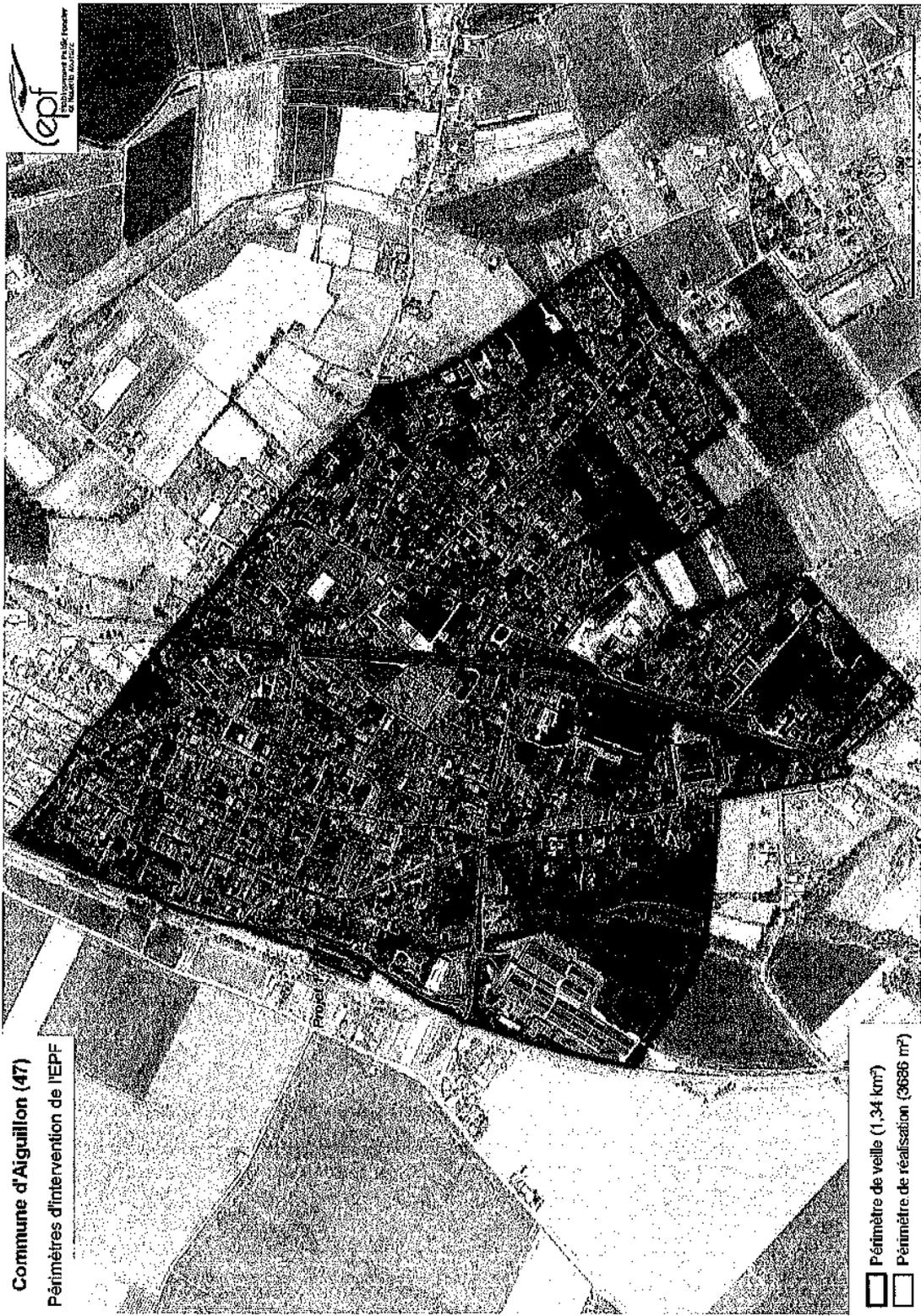
et

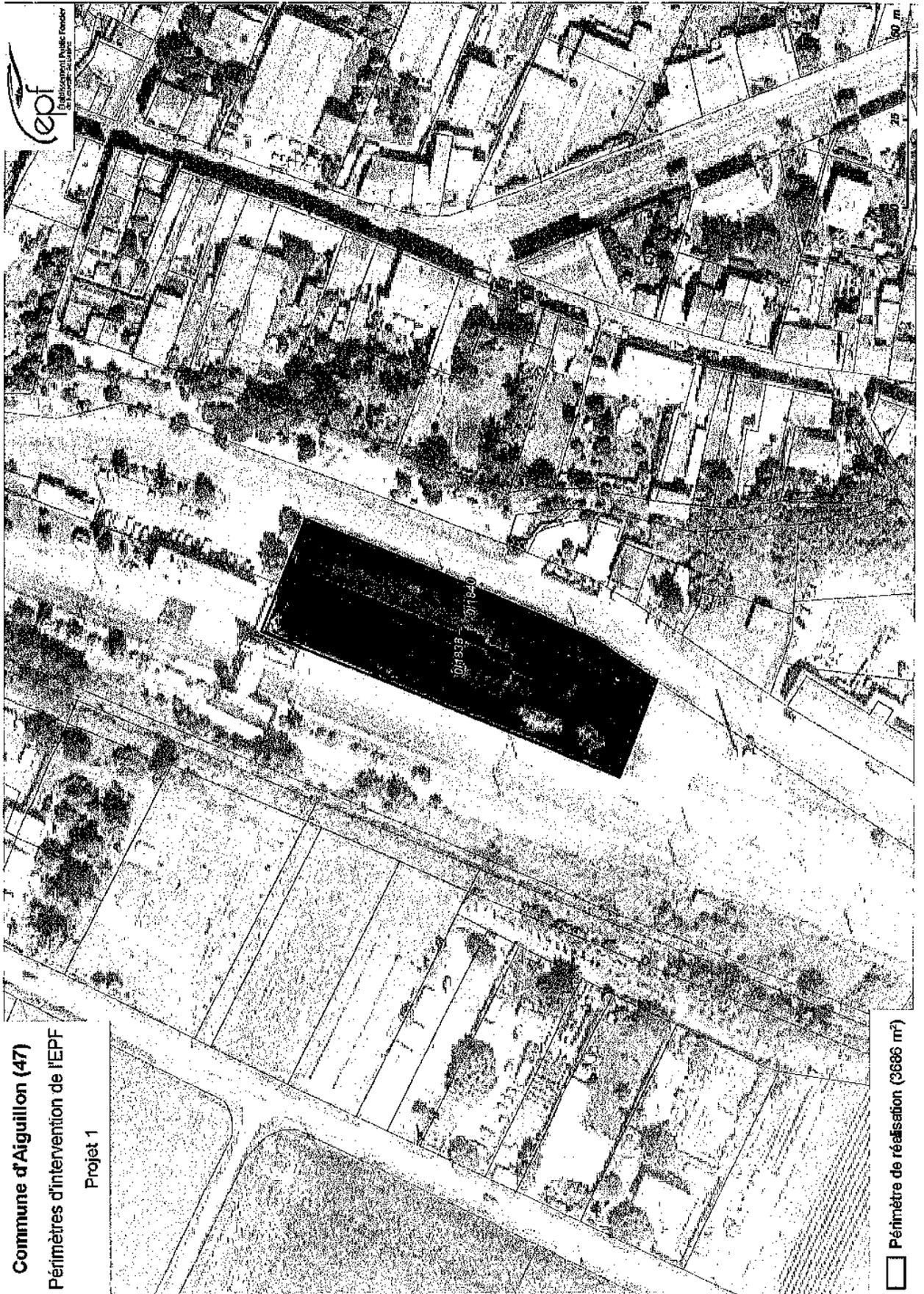
L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2018-..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

# Identification des périmètres d'intervention





Commune d'Aiguillon (47)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1

□ Périmètre de réalisation (3686 m<sup>2</sup>)

# PRÉAMBULE

## La Commune d'Aiguillon

La Commune d'Aiguillon est située dans le département du Lot-et-Garonne, en Nouvelle-Aquitaine. Cette bastide française du XIII<sup>ème</sup> siècle, au confluent du Lot et de la Garonne, entre Agen et Marmande, occupe une position centrale dans le département.

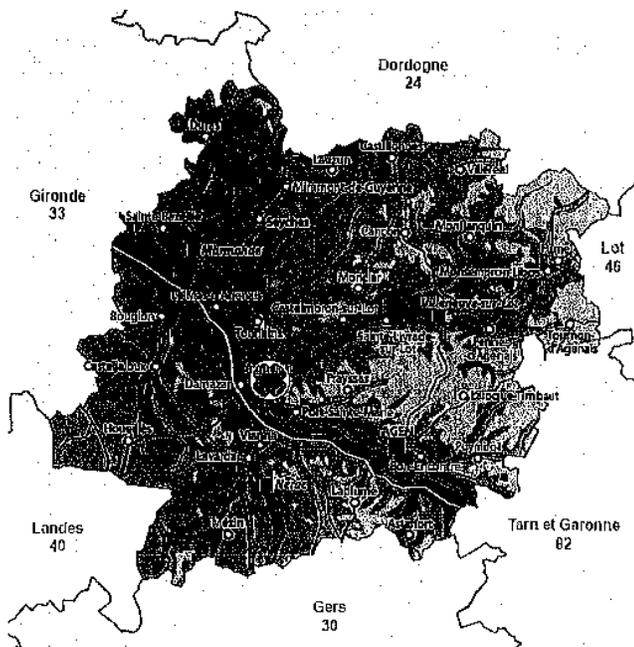
Aiguillon est une ville riche d'Histoire mais elle prend sa physionomie actuelle au 18<sup>ème</sup> siècle. Le duc d'Aiguillon, ministre de Louis XV, fait construire un château et dégage un vaste espace pour en faire la cour du château. Cette esplanade est aujourd'hui la place principale de la ville, face à la Mairie actuelle. Les habitants exclus de ce site sont relogés dans ce qui s'appelle aujourd'hui encore "le Quartier Neuf". Ce "Quartier Neuf", devait être parfaitement symétrique de l'actuelle rue Emile-Bazin, mais reste inachevé.

Aujourd'hui, de nombreux monuments et vestiges témoignent de ce passé : les églises, le lycée, l'internat, l'Hôtel de Ville, le Château de Lunac et font partie du patrimoine culturel, architectural de la commune et sont un vecteur important de l'identité de la bastide.

De cette histoire, Aiguillon conserve en plus des bâtiments, un rôle important de pôle relais au sein du département mais aussi de centralité à l'échelle du territoire intercommunal comme en atteste les très nombreux commerces et services présents (Bureau de Poste, Centre des Finances Publiques, Gendarmerie, Centre de Secours, centre ambulancier, Banques, notaires, gare SNCF, Pôle Emploi, grandes surfaces...).

En outre, l'ensemble du parcours scolaire du primaire et secondaire est réalisable sur la commune. Aiguillon polarise une partie des élèves de l'Est de l'agglomération marmandaise en raison de la présence d'un lycée.

Aiguillon, est le chef-lieu de la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, qui regroupe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, 28 communes et 18 253 habitants environ.



Riche de ces nombreux atouts, la population d'Aiguillon est en constante progression depuis la fin des années 60. Elle compte aujourd'hui, 4 525 habitants.

Comme d'autres villes-centres du Pays du Lot, Aiguillon, bénéficie de l'arrivée de populations nouvelles attirées par la concentration de services et commerces de proximité, de la présence d'une gare et de la proximité avec plusieurs agglomérations.

En tant que centralité disposant d'emplois diversifiés (avec 37% d'emplois dans le commerce, transport et services, 32,3% dans le secteur de l'administration, l'enseignement et la santé et 15,3% dans l'industrie), Aiguillon est aussi composé de ménages très variés. La pyramide des âges reste cependant dominée par les ménages actifs entre 30 et 59 ans (37% du total) et leurs enfants entre 0 et 14 ans (18%). Cette structure particulière se retrouve bien entendu dans la taille moyenne des ménages (2,3) qui bien qu'étant en diminution, reste supérieure à celle des communes de tailles et de rôles similaires.

Avec une population qui poursuit sa croissance et la diminution de la taille des ménages, le parc de logements est lui aussi en croissance constante. Il atteint 2 158 logements avec une moyenne de 10 résidences principales supplémentaires par an depuis 1982. Malheureusement, cette croissance des logements occupés, se fait aussi au détriment des logements les plus anciens. Le taux de vacance est en constante augmentation depuis 1982 et à plus que doublé sur cette période.

Aujourd'hui plus de 300 logements sont encore vacants malgré les efforts de la commune et de l'intercommunalité à travers la mise en place de programme d'amélioration d'habitat et l'obtention de l'AMI Centre Bourg en 2014.

Cette hausse, classique, du nombre de logements vacants au sein des communes jouant un rôle de centralité, résulte d'une multitude de facteurs. L'attractivité de la commune n'est pas en jeu, la croissance restant positive, les emplois et services restant eux aussi présents.

Cependant, la vétusté d'une partie du parc de logements, mais surtout son décalage par rapport aux attentes des habitants, notamment des jeunes ménages actifs et des personnes âgées en perte d'autonomie, et la facilité à trouver des biens neufs et souvent moins coûteux sur les communes voisines, induit un délaissement du parc existant.

En effet, les communes avoisinantes profitent également des emplois créés en zone urbanisée en accueillant une part de jeunes actifs attirés par le cadre de vie. Une part croissante des actifs travaillant sur la commune, réside ainsi sur les communes périphériques, de plus en plus éloignées des zones de travail. Aiguillon est un pôle de centralité confronté à une demande croissante de services et de commerces.

Aujourd'hui plusieurs fonciers, liés à l'habitat, aux commerces ou même à l'industrie sont fermés et/ou abandonnés et obligent pour la production de logements et l'accueil de nouveaux habitants à recourir à des extensions urbaines.

## **Le projet de la Commune**

Consciente des multiples difficultés auxquelles elle fait face, la Commune et l'intercommunalité ont souhaités solliciter, l'EPF.

L'objectif est de réinvestir le centre ancien en profitant des fonciers vacants, en friches ou délaissés pour proposer des commerces, services et logements plus en rapport avec les modes de vie actuels sans avoir recours à de nouvelles extensions urbaines.

L'intervention sur des biens au sein du tissu existant de la commune comporte plusieurs bénéfices outre l'accueil de nouvelles activités ou logements. D'une part, en comparaison des extensions urbaines, le recours au renouvellement urbain, permet de rentabiliser les installations et réseaux mis en place par la Collectivité en limitant de nouveaux investissements. D'autre part, la reconquête des friches urbaines (logements ou commerces, vacants, friches industrielles...), permet de redonner une image plus positive de la commune, la fois aux habitants actuels mais aussi vis-à-vis de ménages ou acteurs économiques souhaitant s'y implanter.

De nombreuses pistes de réflexion pour cibler et favoriser l'installation de nouvelles activités sont déjà en cours, mais des études de faisabilité vont permettre de préciser la stratégie à adopter en fonction des bilans financiers, du potentiel de reconversion de chaque site et des besoins.

En effet, pour favoriser le retour de la population en centre ancien, il sera nécessaire de proposer une diversité de produits, notamment au sein du parc de logements. Si la répartition entre locataires (39%) et propriétaires (58%) est équilibrée à l'échelle de la commune, la répartition géographique reste à analyser. De la même manière, le parc de logements, souffre d'une faiblesse de petits logements de qualité. S'il existe bien des appartements (14%), le volume reste limité et surtout peu diversifié (typologie) pour une commune de cette taille et ayant un rôle de centralité affirmé.

Une analyse plus fine des besoins en logements et du marché immobilier local sera nécessaire afin de favoriser la reconquête des biens vacants, la redynamisation du centre ancien et d'avoir un effet levier le plus important possible.

En parallèle de cette intervention potentielle pour la production de logements, la Collectivité souhaite aussi poursuivre le développement de son offre de commerces et de services. Déjà bien doté, la Commune et la Communauté de Communes perçoivent les changements rapides des modes de vie et de consommation et veulent proposer une gamme adaptée et diversifiée pour renforcer l'attractivité du territoire et le statut de centralité de la commune à l'échelle intercommunale.

Les commerces de qualité et non concurrentiels avec les produits de zones commerciales, tout comme les services urbains (co-working, santé...) sont de puissants attracteurs pour la population et fournissent des emplois indispensables à la redynamisation des centres anciens.

## **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 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 rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°47-18-..... signée le ....., conformément aux délibérations du conseil communautaire du ----- et du conseil d'administration du 25 septembre 2018.

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 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.

La Communauté de Communes et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser un renouvellement urbain de la population et réduire le déséquilibre entre les villes

centres et les communes périphériques

- Renforcer le tissu des communes identifiées comme pôle d'équilibre et de centralité
- Renforcer l'attractivité des cœurs de bourgs
- Densifier l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Limiter l'étalement urbain
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Prendre en compte le caractère fragile de la population, localement
- 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 de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur « centre-ville » (en vert sur la carte).

Certaines parcelles pouvant présenter un intérêt, sont déjà identifiées par la Collectivité :

- Parcelles cadastrées I n°326 et 327, d'une superficie de 645m<sup>2</sup>, situé 27 et 29 Cours Alsace-et-Lorraine : Ancien Hôtel/Restaurant
- Parcelle cadastrée ZR n°58, d'une surface de 18 830m<sup>2</sup>, située rue Anatole-France : friche industrielle, en pleine zone urbanisée, suite à la fermeture il y a 2 ans de Fayat/C.I.C.B. Compagnie Industrielle des Composants Béton. La surface de ce foncier offre de nombreuses possibilités et pourrait permettre de recréer tout un quartier avec un lotissement, une salle des fêtes ou un centre santé...etc. Au regard de l'ampleur de l'intervention potentielle sur ce foncier, de la diversité de produits qui pourraient voir le jour sur ce site et de la répartition des compétences, un travail préalable devra être engagé entre la Commune, la Communauté de Communes et l'EPF, en vue de déterminer, la temporalité d'intervention et ses modalités.
- Certaines cases commerciales ou logements vacants situés rue Thiers à proximité de la Mairie ;

Ces fonciers sont généralement des biens vacants, dans un état globalement dégradé. La commune souhaiterait donc intervenir sur certains biens, afin de limiter la vétusté et la vacance dans son bourg. Cependant, les projets ne sont pas suffisamment définis pour engager dès à présent des démarches d'acquisition foncière.

Des études pourront menées sur demande de la commune et permettront de proposer une stratégie globale d'intervention foncière à l'échelle de la Commune visant à déterminer les sites prioritaires d'interventions, les temporalités et définir les programmations les plus adaptés en fonction de l'état du marché, des besoins, de la concurrence et de la volonté politique.

Sur ce périmètre il s'agit donc de mettre en place une stratégie afin d'établir un objectif foncier qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation. Que ce soit dans le domaine du commerce, du tourisme ou de l'habitat, l'intervention de la Collectivité, de la Communauté de Communes et de l'EPF devra se faire un sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

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 au secteur « gare » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Friche SEITA**

Site : parcelle 000 n°1838, d'une surface de 3 110m<sup>2</sup> et parcelle 000 n°1840, d'une surface de 535m<sup>2</sup>, situées avenue de la gare – en zone Ux au PLU

Il s'agit d'un ancien bâtiment de la SEITA servant au stockage du tabac, fruits et légumes.

Projet : Toujours dans l'objectif de renforcer ce pôle de centralité et d'offrir de nouveaux services et commerces aux habitants de la commune, Aiguillon veut avec l'intercommunalité et l'EPF, retraiter un ancien entrepôt de 600m<sup>2</sup>, située à proximité immédiate de l'entrée de gare pour y installer des bureaux, un espace de co-working, des associations ou même des « turbo-médecins » afin d'anticiper ou d'atténuer la désertification médicale.

Il ne s'agit que de piste de réflexion. Une étude de faisabilité pourra lancée sur demande de la Commune et en collaboration avec l'intercommunalité. L'acquisition de cette parcelle permettrait également de créer des places de stationnement supplémentaires pour les utilisateurs de la gare et ainsi de décongestionner le centre-ville. Le traitement de cette friche apporterait également une image plus positive dès la sortie de gare.

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 assujetti.

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  
d'Aiguillon  
représentée par son Maire,

La Communauté de communes du Confluent et  
des Coteaux de Prayssas  
représentée par son Président,

**Jean-François SAUVAUD**

**Michel MASSET**

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° 2018/.....  
en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-074

B-2018-161 Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 79-14-013 relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg entre la Commune de Mauzé-Thouarsais, la Communauté de Communes du Thouarsais (79) 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- **161**

**Approbation du projet :**

**Avenant n° 3 à la convention projet n° CP 79-14-013 relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg entre la Commune de Mauzé-Thouarsais, la Communauté de Communes du Thouarsais (79) 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 79-14-010 relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes, signée le 25 mars 2015, entre la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu la convention projet n° CP 79-14-013 relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg, signée le 14 octobre 2014 entre la Commune de Mauzé-Thouarsais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'avenant n° 1 à convention projet n° CP 79-14-013 relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg, signé le 20 novembre 2014 entre la Commune de Mauzé-Thouarsais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'avenant n° 2 à convention projet n° CP 79-14-013 relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg, signé le 9 mai 2017 entre la Commune de Mauzé-Thouarsais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°3 à la convention projet n° CP 79-14-013 relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg, entre la Commune de Mauzé-Thouarsais (79), la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant ;

- 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

Bordeaux, le

01 OCT. 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

L'Adjoint au Secrétaire général

pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU



**AVENANT N°3 À LA CONVENTION PROJET  
N° CP 79 - 14 - 013  
RELATIVE À LA MAÎTRISE FONCIÈRE DES EMPRISES FONCIÈRES  
NÉCESSAIRES À LA REQUALIFICATION DU BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE MAUZÉ-THOUARSAIS**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU THOUARSAIS**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Mauzé-Thouarsais**, dont le siège est — 3, place de la Mairie 79100 MAUZÉ-THOUARSAIS — représentée par son Maire, **Monsieur Bernard PAINEAU**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du .....

Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**d'une part,**

**La Communauté de Communes du Thouarsais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 4 rue de La Trémoille - 79100 Thouars, représentée par son Vice-Président, **Monsieur Patrice PINEAU**, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire en date du .....

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ou « **l'EPCI** » ;

**et**

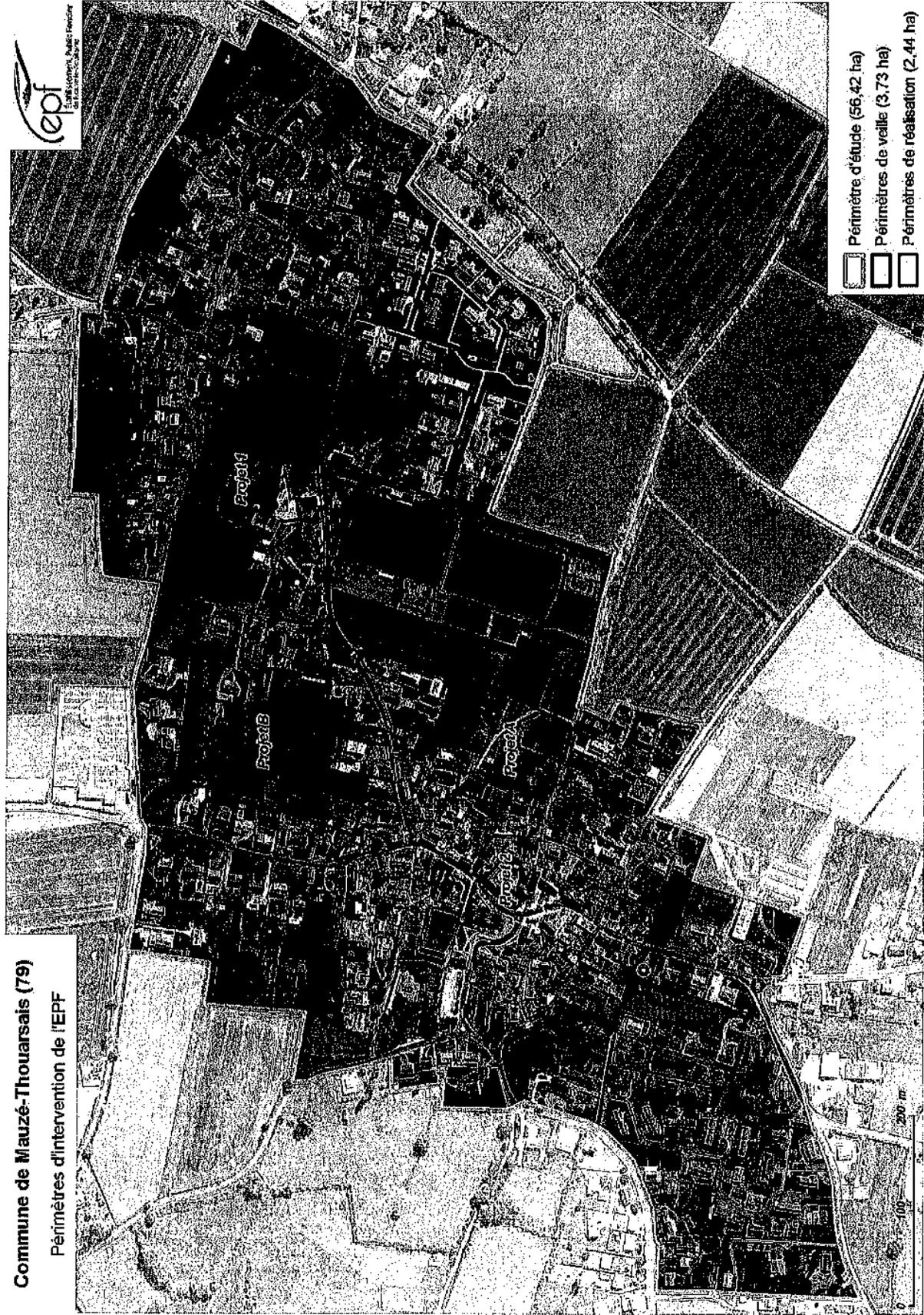
**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est – 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 – 86011 POITIERS cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel 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** » ;

**d'autre part**

**Commune de Mauzé-Thoursais (79)**

Périmètres d'intervention de l'EPPF



**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 projet n° CP 79-14-013 relative à la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la requalification du bourg entre la Commune de Mauzé-Thouarsais, la Communauté de Communes du Thouarsais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Ce projet d'avenant n° 3 concerne la convention projet n° CP 79-14-013 entre la Commune de Mauzé-Thouarsais (79), la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 24 avril 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Objet** : centre-bourg
- Signature initiale** : 14 octobre 2014
- Durée** : 8 janvier 2020
- Montant maximal** : 990 000,00 € (encours)

La Commune de Mauzé-Thouarsais et l'EPF ont signé le 14 octobre 2014 une convention projet (annexe 1) visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions.

Un premier avenant a été signé le 20 novembre 2014 (annexe 2) afin d'intégrer un site d'environ 2,3 hectares en périmètre de réalisation. Depuis, l'EPF a acquis cette propriété correspondant à l'ancien château du Bois-Baudron le 8 janvier 2015. Contigus à l'école actuelle et à proximité immédiate des équipements culturels et sportifs actuels, ce site permet le développement d'un projet alliant enfance/jeunesse, habitat et loisirs.

La Commune a ainsi lancé une étude de pré-programmation permettant de définir le programme d'aménagement du site. Seront créés : une micro-crèche, un lieu dédié aux activités péri et extra-scolaires, une médiathèque, grange réaménagée pour accueillir les manifestations, jardin pédagogique et espaces verts.

Parallèlement, l'EPF, en accord avec la Commune, a lancé les travaux de clôt/couvert en acceptant d'en financer une partie pour permettre à la Commune d'engager plus rapidement la réflexion sur l'usage du site. Au vu du montant des travaux, un deuxième avenant à la convention a été signé le 9 mai 2017 (annexe 3) afin de modifier l'engagement financier global au titre de la convention.

Cette propriété doit être rachetée par la Commune avant la fin de l'année 2018 afin qu'elle puisse y réaliser les travaux de réhabilitation.

En outre, la Commune souhaite désormais maîtriser une propriété située en cœur de bourg en face de la Mairie et à proximité immédiate de l'église, afin de restructurer le bâti en vue de créer des commerces et des logements.

De plus, la Commune a pour projet à terme de réaliser des opérations de logements en densification sur deux sites correspondant à des cœurs d'îlots composés de fonds de jardins.

**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, intégration de la convention projet à la convention-cadre, modification du périmètre d'intervention et modification de la durée de la convention.**

**-Montant : inchangé**

**-Durée : prorogation au 31 décembre 2022**

**-Périmètres : Deux sites sont ajoutés en périmètre de veille foncière et un site en périmètre de réalisation.**

*Périmètre de veille : Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte et correspond aux projets suivants :*

- **Projet A : Site « Le Bourg-Est »**

Site : Ce site, d'une surface d'environ 9 930 m<sup>2</sup>, est composé des parcelles cadastrées AC n° 224, 226, 231, 232 (pour partie), 326, 327, 521, 523 et 524 (pour partie) situées au « Bourg-Est ». Il s'agit de terrains nus à usage de jardins. Le site est classé en zone Uc au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Projet : La Commune a pour objectif de maîtriser à terme ces parcelles pour une opération d'une quinzaine de logements en densification. La Commune est déjà en cours d'acquisition de plusieurs parcelles à proximité immédiate qui pourront être mobilisées dans le cadre du projet avec un phasage de l'opération.

- **Projet B : Site « Les Sablons »**

Site : Ce site, d'une surface totale d'environ 27 172 m<sup>2</sup>, est composé de 45 parcelles situées aux « Sablons » qui correspondent à un cœur d'îlot constitué de jardins. Le site est classé en zone 1AU et Uaa au PLU.

Projet : Le projet de la Commune consiste à terme à réaliser une opération de logements en densification. Une densité de 15 logements/ha pourrait être envisagée, soit environ 35 logements.

*Périmètre de réalisation : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte et correspond aux projets suivants :*

- **Projet 1 : Projet d'équipements publics sur le site du château du Bois-Baudron**

Site : Composé des parcelles cadastrées AC n° 61, 62, 63, 65 et 66 d'une surface de 23 349 m<sup>2</sup>, ce site correspond à l'ancien château du Bois-Baudron.

Projet : Acquis par l'EPF le 8 janvier 2015, ce site doit être cédé à la Commune avant la fin de l'année 2018 afin que cette dernière puisse réaliser les travaux de réhabilitation de la bâtisse. Le projet consiste en la création d'équipements publics comprenant : une micro-crèche, un lieu dédié aux activités péri et extra-scolaires, une médiathèque, grange réaménagée pour accueillir les manifestations, jardin pédagogique et espaces verts.

- **Projet 2 : Restructuration d'une bâtisse en cœur de bourg pour du commerce et du logement**

Site : Situé rue de la Croix d'Ingrand à proximité immédiate de l'église et en face de la Mairie, cette propriété d'une surface de 1 060 m<sup>2</sup> est cadastrée AD n° 190, 191, 192, 193, 194 et 196. Il s'agit d'un ensemble bâti actuellement occupé par un bar-tabac-restaurant.

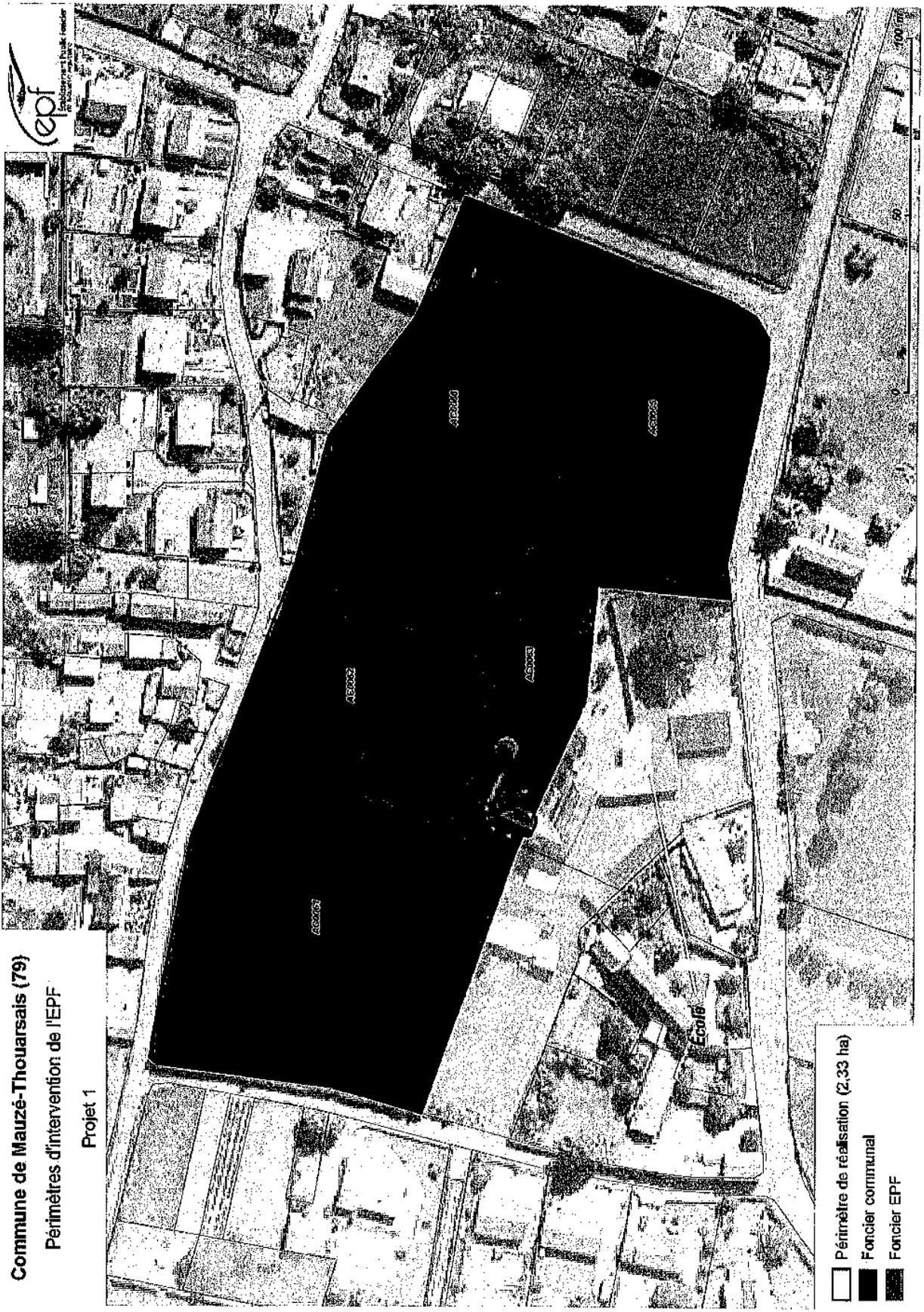
Projet : Le bar-tabac-restaurant a été récemment repris en l'état mais les travaux de mise aux normes du commerce sont aujourd'hui trop onéreux à réaliser par le nouvel occupant, ce qui rend incertaine la pérennité de l'activité. Soucieuse de maintenir des commerces en centre-bourg, la Commune a lancé une étude de programmation sur le devenir de ce site. A la suite de cette étude, la Commune envisage d'acquérir et de restructurer cet ensemble bâti dans le but de créer deux espaces commerciaux destinés à la location ainsi que des logements destinés également à la location. Ce projet s'inscrit dans une approche globale et transversale de requalification du centre-bourg. Des démolitions seront envisagées afin de dégager l'espace autour de l'église et de créer des liaisons douces. Dans l'attente de la livraison des nouveaux locaux, l'occupant du bar-restaurant pourrait s'installer dans un immeuble propriété de la Commune (Maison des Jeunes) que cette dernière lui mettrait à disposition.

L'opération est donc relativement complexe et nécessite une implication forte de la Commune, notamment en matière d'accompagnement et de sécurisation du commerçant en place. L'EPF est sollicité pour sa capacité de négociation avec les propriétaires et la réalisation éventuelle de démolitions ciblées avant la réalisation du projet par la Commune.

**Commune de Mauzé-Thouarsais (79)**

**Périmètres d'intervention de l'EPF**

**Projet 1**



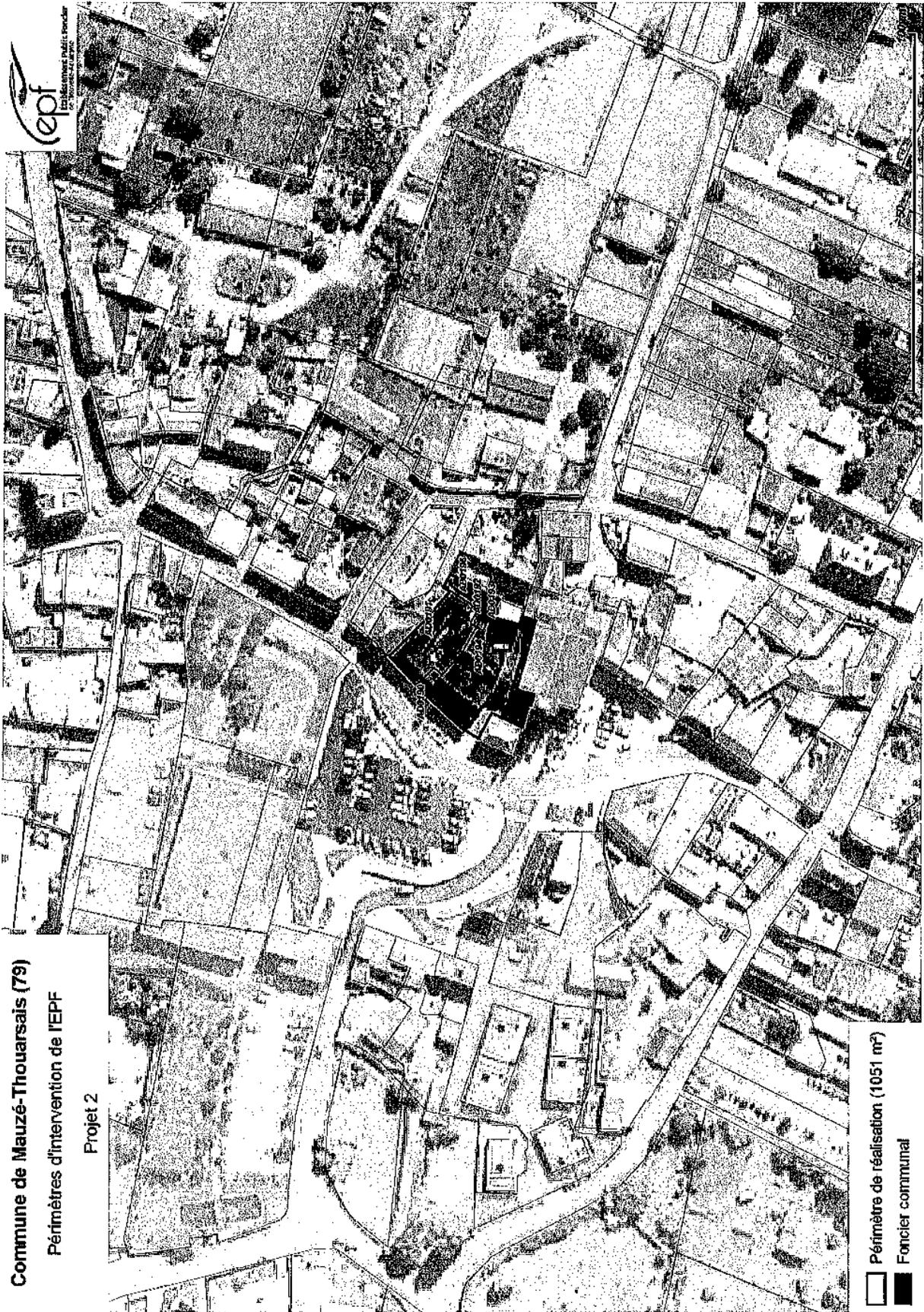
-  Périmètre de réalisation (2,33 ha)
-  Foncier communal
-  Foncier EPF

Avenant n° 3 à la convention projet EPF - Mauzé Thouarsais - CC du Thouarsais n° CP - 79 - 14 - 013

**Commune de Mauzé-Thouarsais (79)**

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



□ Périmètre de réalisation (1051 m<sup>2</sup>)

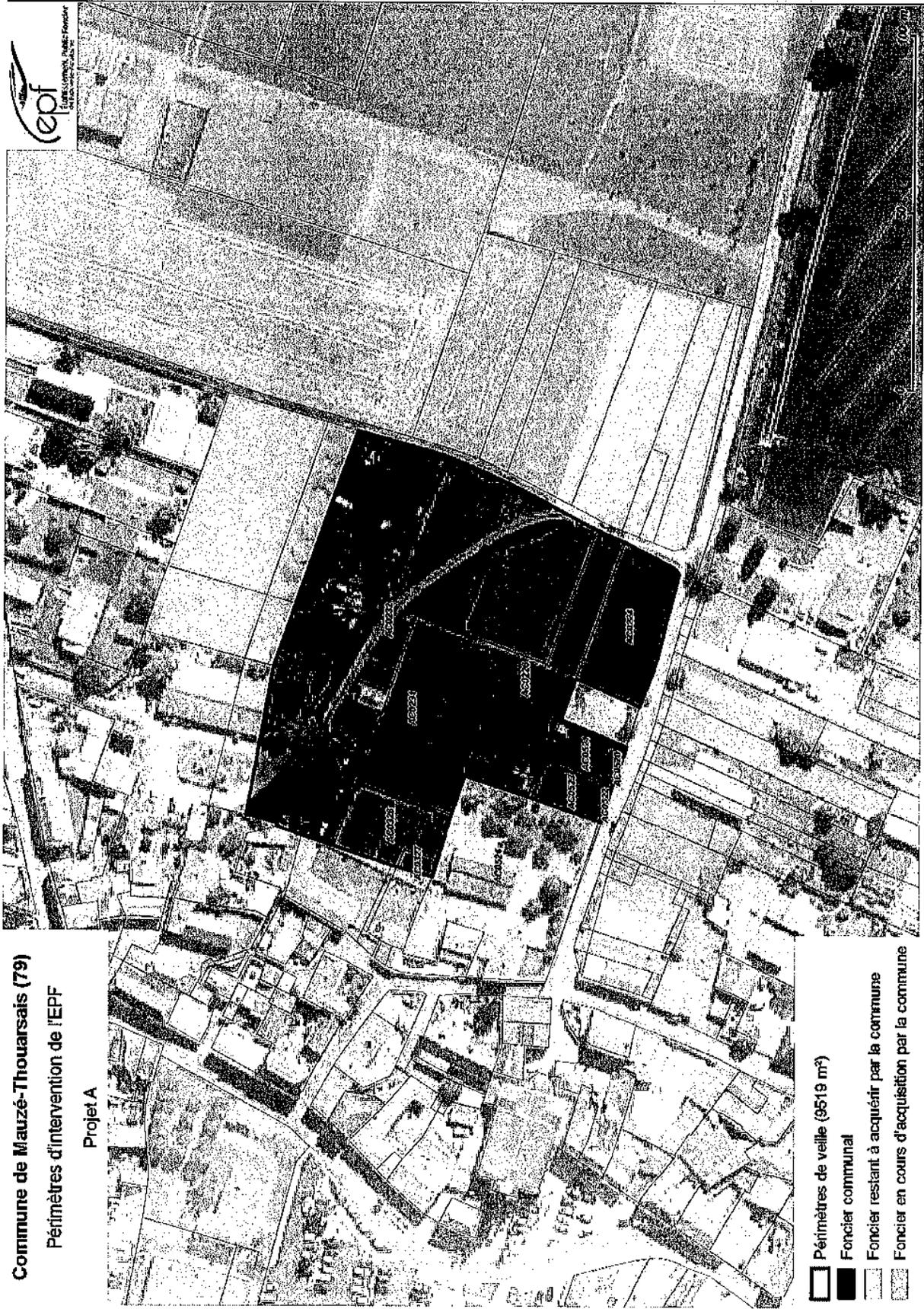
■ Foncier communal

Avenant n° 3 à la convention projet EPF - Mauzé Thouarsais - CC du Thouarsais n° CP - 79 - 14 - 013

**Commune de Mauzé-Thoursais (79)**

**Périmètres d'intervention de l'EPF**

**Projet A**

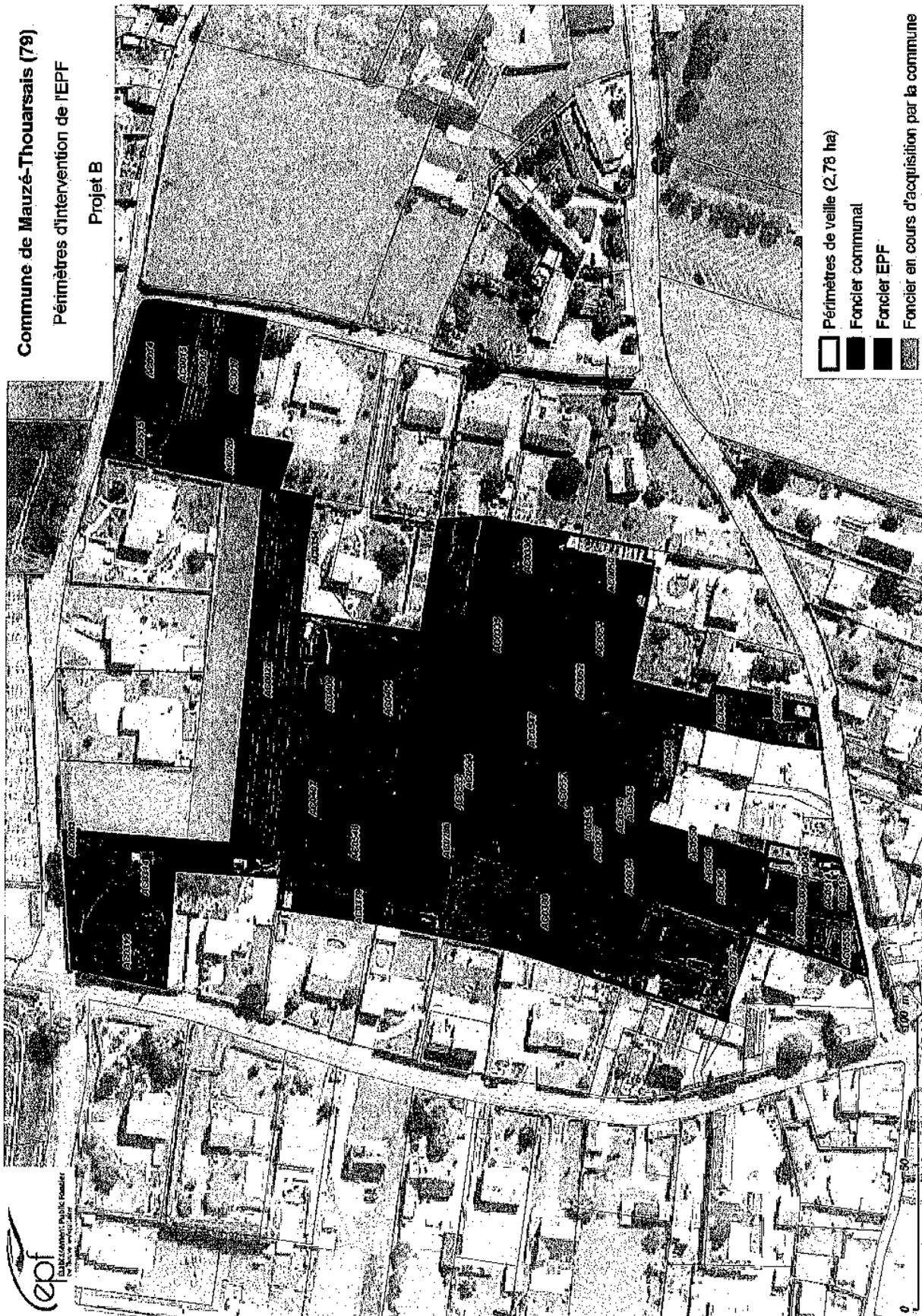




# Commune de Mauzé-Thouarsais (79)

## Périmètres d'intervention de l'EPF

### Projet B



- Périmètres de veille (2.78 ha)
- Foncier communal
- Foncier EPF
- ▨ Foncier en cours d'acquisition par la commune

Avenant n° 3 à la convention projet EPF - Mauzé Thouarsais - CC du Thouarsais n° CP - 79 - 14 - 013

# PRÉAMBULE

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

La Commune de Mauzé-Thouarsais et l'EPF ont signé le 14 octobre 2014 une convention projet (annexe 1) visant la concrétisation d'un projet urbain communal à travers la restructuration de son centre ancien dans un objectif de renouvellement urbain et de limitation des extensions.

Un premier avenant a été signé le 20 novembre 2014 (annexe 2) afin d'intégrer un site d'environ 2,3 hectares en périmètre de réalisation. Depuis, l'EPF a acquis cette propriété correspondant à l'ancien château du Bois-Baudron le 8 janvier 2015. Contigus à l'école actuelle et à proximité immédiate des équipements culturels et sportifs actuels, ce site permet le développement d'un projet alliant enfance/ jeunesse, habitat et loisirs.

La Commune a ainsi lancé une étude de pré-programmation permettant de définir le programme d'aménagement du site. Seront créés : une micro-crèche, un lieu dédié aux activités péri et extra-scolaires, une médiathèque, grange réaménagée pour accueillir les manifestations, jardin pédagogique et espaces verts.

Parallèlement, l'EPF, en accord avec la Commune, a lancé les travaux de clôt/couvert en acceptant d'en financer une partie pour permettre à la Commune d'engager plus rapidement la réflexion sur l'usage du site. Au vu du montant des travaux, un deuxième avenant à la convention a été signé le 9 mai 2017 (annexe 3) afin de modifier l'engagement financier global au titre de la convention.

Cette propriété doit être rachetée par la Commune avant la fin de l'année 2018 afin qu'elle puisse y réaliser les travaux de réhabilitation.

En outre, la Commune souhaite désormais maîtriser une propriété située en cœur de bourg en face de la Mairie et à proximité immédiate de l'église, afin de restructurer le bâti en vue de créer des commerces et des logements.

De plus, la Commune a pour projet à terme de réaliser des opérations de logements en densification sur deux sites correspondant à des cœurs d'îlots composés de fonds de jardins.

Cet avenant a ainsi pour objet 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, d'inclure cette convention à la convention cadre relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée avec la Communauté de Communes du Thouarsais et de modifier le périmètre d'intervention. De plus, la convention étant échue le 8 janvier 2020, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention au 31 décembre 2022 le temps de pouvoir négocier l'acquisition des biens ajoutés en périmètre de réalisation.

## **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 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 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.

## **1.2 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 7 avec le numéro 7.1.*

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-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.

## **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 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date »*

*Il 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<sup>er</sup> 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. Intégration de la convention projet à la convention cadre**

La Communauté de Communes indique que la convention projet avec la Commune de Mauzé-Thouarsais s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n° CC 79-14-010 relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée le 25 mars 2015 (annexe 4) entre la Communauté de Communes du Thouarsais et l'EPF, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 3 février 2015 et du Conseil d'Administration du 9 décembre 2014 par délibération n°CA-2014-71.

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 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.

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 3. – Modification du périmètre d'intervention**

*Cet article vient modifier l'article 2 – LES PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention initiale afin d'ajouter deux sites en périmètre de veille foncière et un site en périmètre de réalisation.*

#### **3.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte (pages 2, 5 et 6) et correspond aux projets suivants :

- **Projet A : Site « Le Bourg-Est »**

Site : Ce site, d'une surface d'environ 9 930 m<sup>2</sup>, est composé des parcelles cadastrées AC n° 224, 226, 231, 232 (pour partie), 326, 327, 521, 523 et 524 (pour partie) situées au « Bourg-Est ». Il s'agit de terrains nus à usage de jardins. Le site est classé en zone Uc au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Projet : La Commune a pour objectif de maîtriser à terme ces parcelles pour une opération d'une quinzaine de logements en densification. La Commune est déjà en cours d'acquisition de plusieurs parcelles à proximité immédiate qui pourront être mobilisées dans le cadre du projet avec un phasage de l'opération.

- **Projet B : Site « Les Sablons »**

Site : Ce site, d'une surface totale d'environ 27 172 m<sup>2</sup>, est composé de 45 parcelles situées aux « Sablons » qui correspondent à un cœur d'îlot constitué de jardins. Le site est classé en zone 1AU et Uaa au PLU.

Projet : Le projet de la Commune consiste à terme à réaliser une opération de logements en densification. Une densité de 15 logements/ha pourrait être envisagée, soit environ 35 logements.

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.

#### **3.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte (pages 2, 3 et 4).

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Projet d'équipements publics sur le site du château du Bois-Baudron**

Site : Composé des parcelles cadastrées AC n° 61, 62, 63, 65 et 66 d'une surface de 23 349 m<sup>2</sup>, ce site correspond à l'ancien château du Bois-Baudron.

Projet : Acquis par l'EPF le 8 janvier 2015, ce site doit être cédé à la Commune avant la fin de l'année 2018 afin que cette dernière puisse réaliser les travaux de réhabilitation de la bâtisse. Le projet consiste en la création d'équipements publics comprenant : une micro-crèche, un lieu dédié aux activités péri et extra-scolaires, une médiathèque, grange réaménagée pour accueillir les manifestations, jardin pédagogique et espaces verts.

## • **Projet 2 : Restructuration d'une bâtisse en cœur de bourg pour du commerce et du logement**

**Site** : Situé rue de la Croix d'Ingrand à proximité immédiate de l'église et en face de la Mairie, cette propriété d'une surface de 1 060 m<sup>2</sup> est cadastrée AD n° 190, 191, 192, 193, 194 et 196. Il s'agit d'un ensemble bâti actuellement occupé par un bar-tabac-restaurant.

**Projet** : Le bar-tabac-restaurant a été récemment repris en l'état mais les travaux de mise aux normes du commerce sont aujourd'hui trop coûteux à réaliser par le nouvel occupant, ce qui rend incertaine la pérennité de l'activité. Soucieuse de maintenir des commerces en centre-bourg, la Commune a lancé une étude de programmation sur le devenir de ce site. A la suite de cette étude, la Commune envisage d'acquérir et de restructurer cet ensemble bâti dans le but de créer deux espaces commerciaux destinés à la location ainsi que des logements destinés également à la location. Ce projet s'inscrit dans une approche globale et transversale de requalification du centre-bourg. Des démolitions seront envisagées afin de dégager l'espace autour de l'église et de créer des liaisons douces. Dans l'attente de la livraison des nouveaux locaux, l'occupant du bar-restaurant pourrait s'installer dans un immeuble propriété de la Commune (Maison des Jeunes) que cette dernière lui mettrait à disposition.

L'opération est donc relativement complexe et nécessite une implication forte de la Commune, notamment en matière d'accompagnement et de sécurisation du commerçant en place. L'EPF est sollicité pour sa capacité de négociation avec les propriétaires et la réalisation éventuelle de démolitions ciblées avant la réalisation du projet par la Commune.

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, s'il existe, sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

### **ARTICLE 4. — Modification de la durée de la convention**

*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 2022, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

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 ;
- 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.

Les autres dispositions de la convention n° CP 79 – 14 – 013 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Mauzé-Thouarsais  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Bernard PINEAU**

**Philippe GRALL**

La Communauté de Communes du Thouarsais  
représentée par son Vice-Président,

**Patrice PINEAU**

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

Annexe n°1 : Convention projet : CP 79 – 14 – 013

Annexe n°2 : Avenant n°1

Annexe n°3 : Avenant n°2

Annexe n°4 : Convention-cadre n° CC 79-14-010

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-075

B-2018-162 Convention Opérationnelle d'action foncière  
pour la revitalisation du centre-ville entre la Ville de  
Bressuire, la Communauté d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais (79) 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- **162**

**Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la Ville de Bressuire, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79) 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 79-14-012 signée le 7 avril 2015 entre la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville entre la Ville de Bressuire, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79) 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 ROUËDE

Transmis pour approbation  
à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**  
Le Préfet,

**AN**  
Pour le Préfet.  
Le 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-ville entre la Ville de Bressuire, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention:

##### **-Objet : Centre-ville**

La Ville de Bressuire est localisée à l'extrême Nord-Ouest de la région Poitou-Charentes, entre Poitiers, Nantes et Angers, et à 100 km de La Rochelle et des plages de l'Atlantique. La ville se situe à 60 km de Niort, préfecture des Deux-Sèvres, étant elle-même Sous-Préfecture. Bénéficiant d'axes routiers majeurs (comme la RN 149, Nantes-Limoges), elle est également traversée par les Routes Départementales 960 bis, 748 et 938 ter.

Bressuire est la "capitale du bocage", partie Nord-Ouest des Deux-Sèvres. Le Grand Bressuire est lui-même constitué de 9 communes associées depuis 1973 (Beaulieu-sous-Bressuire, Breuil-Chaussée, Clazay, Chambrouet, Noirtierre, Noirliu, St Sauveur et Terves). Cette configuration en fait le deuxième pôle urbain par l'importance de la population, avec 19 411 habitants en 2015.

Commune au centre de cette fusion-association, Bressuire peut compter sur ses nombreux atouts, qu'ils soient historiques (le château, l'Église Notre Dame), architecturaux, un cadre de vie préservé avec la voie verte et l'identification en tant que "cœur du bocage". Elle continue d'attirer entreprises et habitants, ce qui est à la base de son développement et nécessite donc la mise en place de projets urbanistiques qui permettront de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

Malgré son développement économique (moins de 7 % de chômeurs) et le dynamisme de son territoire, la ville est confrontée à un déclin de son centre-ville et un développement de sa périphérie. De nombreux commerces sont vacants et ne retrouvent pas de repreneurs.

Face à cette situation, la Ville travaille sur deux axes de revitalisation : la revitalisation du centre-ville traditionnel (réhabilitation du marché couvert, requalification de certaines rues, création d'une résidence Jeunes, requalification des friches de l'ancien hôpital et de l'ancien collège, réhabilitation de logements), et la revitalisation du secteur de la Gare (création d'une plateforme multimodale, création de la cité de la Jeunesse et des métiers, réalisation d'un regroupement scolaire/périscolaire/centre de loisirs, implantation de Pôle Emploi, construction de logements sociaux, déplacement du Boulodrome, réalisation d'une passerelle permettant de relier le quartier Marolleau à la place St Jacques).

De plus, la Ville a été retenue au Plan national "Action Cœur de Ville" et doit signer la convention-cadre fin septembre avec les partenaires financeurs dont l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

La Ville de Bressuire souhaite revitaliser son centre-ville en luttant contre la vacance commerciale et résidentielle.

Pour ce faire, la Ville a notamment ciblé un passage commercial aujourd'hui fragilisé sur lequel un travail de restructuration est à mener afin d'attirer de nouveaux commerçants.

**-Montant** : 1 000 000 €

**-Durée** : 5 ans

**-Périmètres** :

*Périmètre d'études* : Ce périmètre correspond au centre-ville de Bressuire en incluant l'ancien centre hospitalier

*Périmètre de veille* : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Restructuration du Passage de la Poste en cœur de ville de Bressuire :**

Site : Situé en cœur de ville, le Passage de la Poste correspond à un espace commercial couvert entre la rue de la Huchette et un supermarché. Il s'agit d'un passage privé (copropriété) comprenant 12 cellules commerciales dont 8 sont actuellement vacantes.

Projet : La Ville a pour projet de restructurer ce passage et de renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'offre commerciale du centre-ville.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-18-  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE**

**ENTRE**

**LA VILLE DE BRESSUIRE (79)**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Ville de Bressuire**, dont le siège est à – Hôtel de Ville – BP 80 – 79302 Bressuire cedex – représentée par son maire, **Monsieur Jean-Michel BERNIER**, 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 d'Agglomération du Bocage Bressuirais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex, représentée par son Vice-Président, **Monsieur Claude POUSIN**, dûment habilité par délibération du Conseil communautaire n° DEL.....du ..... 2018,

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 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** »

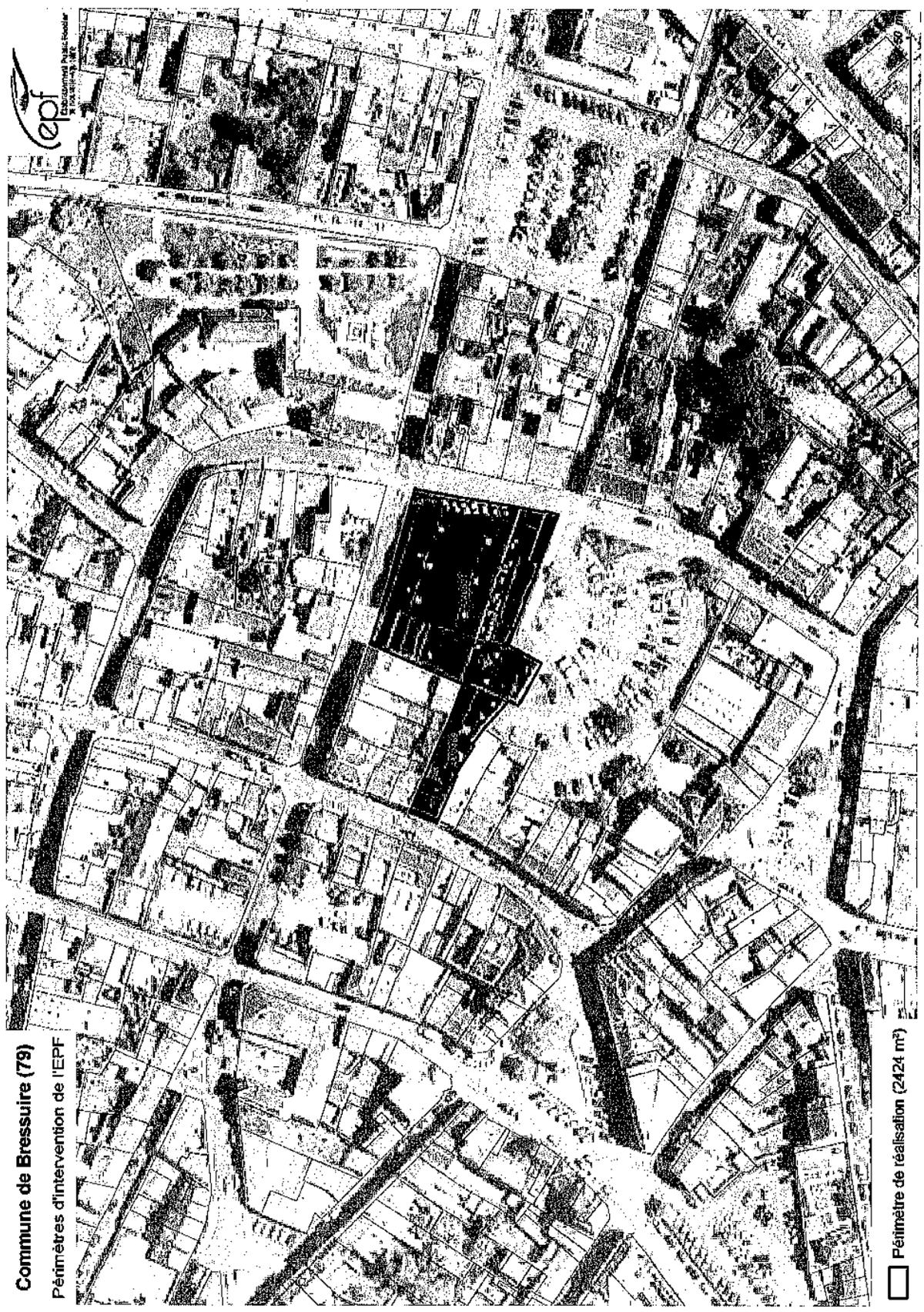
**d'autre part.**



Commune de Bressuire (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF

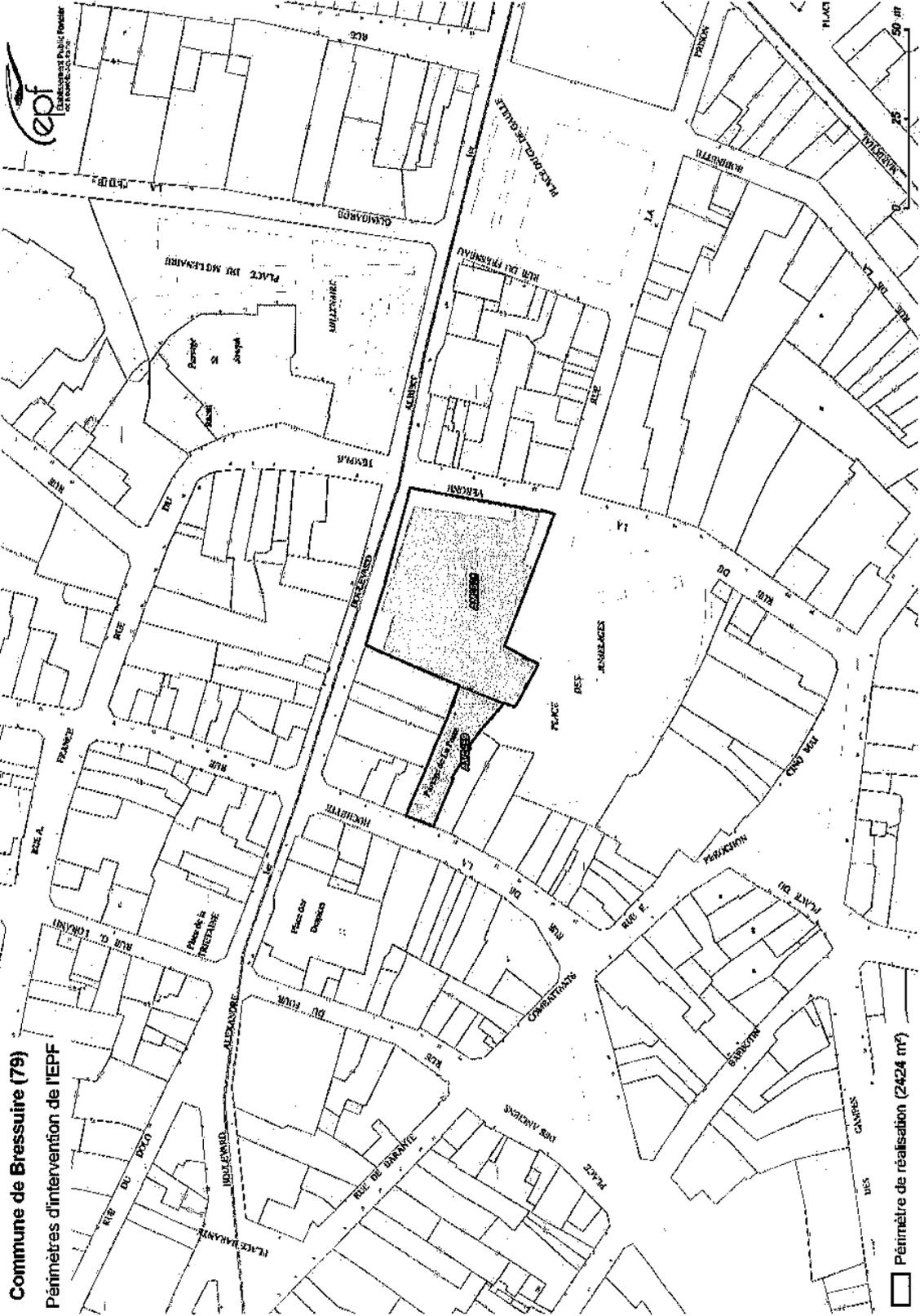
- Périmètre d'étude (36,88 ha)
- Périmètre de réalisation (2424 m²)



Commune de Bressuire (79)

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de réalisation (2424 m²)



**Commune de Bressuire (79)**  
**Périmètres d'intervention de l'EPF**

□ PÉRIMÈTRE DE RÉALISATION (2424 m²)

## PRÉAMBULE

La ville de Bressuire fait partie de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais qui a conclu avec l'EPF une convention-cadre annexée à la présente (annexe 2), 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.

### La Ville de Bressuire

La Ville de Bressuire est localisée à l'extrême Nord-Ouest de la région Poitou-Charentes, entre Poitiers, Nantes et Angers, et à 100 km de La Rochelle et des plages de l'Atlantique. La ville se situe à 60 km de Niort, préfecture des Deux-Sèvres, étant elle-même Sous-Préfecture. Bénéficiant d'axes routiers majeurs (comme la RN 149, Nantes-Limoges), elle est également traversée par les Routes Départementales 960 bis, 748 et 938 ter.

Bressuire est la "capitale du bocage", partie Nord-Ouest des Deux-Sèvres. Le Grand Bressuire est lui-même constitué de 9 communes associées depuis 1973 (Beaulieu-sous-Bressuire, Breuil-Chaussée, Clazay, Chambroutet, Noitierre, Noirlieu, St Sauveur et Terves). Cette configuration en fait le deuxième pôle urbain par l'importance de la population, avec 19 411 habitants en 2015.

Commune au centre de cette fusion-association, Bressuire peut compter sur ses nombreux atouts, qu'ils soient historiques (le château, l'Église Notre Dame), architecturaux, un cadre de vie préservé avec la voie verte et l'identification en tant que "cœur du bocage". Elle continue d'attirer entreprises et habitants, ce qui est à la base de son développement et nécessite donc la mise en place de projets urbanistiques qui permettront de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

Malgré son développement économique (moins de 7 % de chômeurs) et le dynamisme de son territoire, la ville est confrontée à un déclin de son centre-ville et un développement de sa périphérie. De nombreux commerces sont vacants et ne retrouvent pas de repreneurs.

Face à cette situation, la Ville travaille sur deux axes de revitalisation : la revitalisation du centre-ville traditionnel (réhabilitation du marché couvert, requalification de certaines rues, création d'une résidence Jeunes, requalification des friches de l'ancien hôpital et de l'ancien collège, réhabilitation de logements), et la revitalisation du secteur de la Gare (création d'une plateforme multimodale, création de la cité de la Jeunesse et des métiers, réalisation d'un regroupement scolaire/périscolaire/centre de loisirs, implantation de Pôle Emploi, construction de logements sociaux, déplacement du Boulodrome, réalisation d'une passerelle permettant de relier le quartier Marolleau à la place St Jacques).

De plus, la Ville a été retenue au Plan national « Action Cœur de Ville » et doit signer la convention-cadre fin septembre avec les partenaires financeurs dont l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

### Le Projet de la Ville :

La Ville de Bressuire souhaite revitaliser son centre-ville en luttant contre la vacance commerciale et résidentielle. Pour ce faire, la Ville a notamment ciblé un passage commercial aujourd'hui fragilisé sur lequel un travail de restructuration est à mener afin d'attirer de nouveaux commerçants.

### 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'Etablissement 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 indique que la convention projet avec la Ville de Bressuire s'inscrit tout à fait dans la déclinaison de la convention cadre n°79-14-012 relative à l'action en centres-bourgs et centres-villes signée le 7 avril 2015 entre l'Agglomération et l'EPF, conformément aux délibérations du Bureau Communautaire du 3 février 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2015 par délibération n°CA-2014-69.

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 doit permettre à la Communauté d'agglomération 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 d'Agglomération 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.**

Ce périmètre, en jaune sur la carte (page 2), correspond au centre-ville de Bressuire en incluant l'ancien centre hospitalier.

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 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 Passage de la Poste en cœur de ville de Bressuire :**

Site : Situé en cœur de ville, le Passage de la Poste correspond à un espace commercial couvert entre la rue de la Huchette et un supermarché. Il s'agit d'un passage privé (copropriété) comprenant 12 cellules commerciales dont 8 sont actuellement vacantes.

Projet : La Ville a pour projet de restructurer ce passage et de renouveler l'occupation marchande afin de conforter l'offre commerciale du centre-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 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 UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 € 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 Ville de Bressuire  
Représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais  
Représentée par son Vice-Président,

**Jean-Michel BERNIER**

**Claude POUSIN**

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

R75-2018-10-01-076

B-2018-163 Convention opérationnelle d'action foncière  
pour le renouvellement urbain du quartier prioritaire  
Politique de la Ville Ribray / Gavacherie entre la  
Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de  
Niort, Habitat Sud Deux-Sèvres (79) 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- **163**

**Convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier prioritaire Politique de la Ville Ribray / Gavacherie entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort, Habitat Sud Deux-Sèvres (79) 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°79-16-055 relative à l'aménagement des centres-bourgs et centres-villes signée le 5 mai 2017 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le renouvellement urbain du quartier prioritaire Politique de la Ville Ribray / Gavacherie entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort, Habitat Sud Deux-Sèvres (79) 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 01 OCT. 2018

  
Le Préfet,  
Pour 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 le renouvellement urbain du quartier prioritaire Politique de la Ville Ribray / Gavacherie entre la Communauté d'Agglomération du Niortais, la Ville de Niort, Habitat Sud Deux-Sèvres (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Description de la convention:****-Objet : Logements**

La CAN et la Ville de Niort ont souhaité impulser une dynamique de restructuration du quartier de Ribray / Gavacherie inscrit en quartier prioritaire Politique de la Ville. Situé à l'Ouest de la ville de Niort, ce quartier souffre d'une faible attractivité due à son enclavement et à une forte concentration de logements sociaux. Ces dernières années, il a bénéficié d'une transformation en profondeur de son cadre de vie par une opération de rénovation urbaine de grande ampleur et partenariale (Ville de Niort, CAN, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Habitat Sud Deux-Sèvres, etc.). Ce quartier comprend toutefois encore de nombreux dysfonctionnements. Le renouvellement doit y être prolongé notamment en matière scolaire, commerciale et de mixité sociale. En matière d'habitat, 73 % des logements sociaux sont en parc vieillissant construit dans les années 1950-1960. Le quart restant se partage équitablement entre la location dans le parc privé et la propriété. Par ailleurs, ce quartier est inscrit au Contrat de Ville 2015-2020.

Le projet, sur ce quartier, est d'intervenir prioritairement sur deux îlots par une action de démolition/reconstruction de 60 logements sociaux obsolètes (dont la vacance est organisée par le bailleur social, Habitat Sud Deux-Sèvres) dans un objectif de densification du tissu urbain, de mixité sociale et d'inversion de l'image du quartier.

**-Montant : 1 000 000 €****-Durée : 5 ans****-Périmètres :**

*Périmètre d'études* : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de veille* : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur les cartes. Il correspond au projet suivant:

- **Projet : Opération en renouvellement urbain**

**Site 1** : Ce site correspond à l'îlot Max Linder situé entre la rue du même nom, la rue de la Tour-Chabot et la rue Georges Méliès. Il est composé d'une vingtaine de pavillons des années 1950, propriétés d'Habitat Sud Deux-Sèvres, occupant une surface totale de 6 084 m<sup>2</sup>.

Site 1bis : Ce site pourrait opportunément compléter le site 1 dans le cadre d'un projet d'aménagement global. Il correspond aux parcelles, libres de toute occupation, propriétés de la Ville de Niort, pour une surface de 1 498 m<sup>2</sup> et 1 744 m<sup>2</sup>.

Site 2 : Ce site correspond à l'îlot Dumont D'Urville situé entre la rue Jacques Cœur et la rue Jules Dumont D'Urville. Il est composé d'une quarantaine de pavillons des années 1950, propriétés d'Habitat Sud Deux-Sèvres, occupant une surface totale de 13 596 m<sup>2</sup>.

Projet : Le projet de la CAN et de la Ville, sur ces sites, est de procéder à la démolition des pavillons afin de permettre la reconstruction d'une offre privée de logements. Cette opération s'inscrit dans un projet global de requalification du quartier et de recherche de mixité sociale.

Pour HSDS, cette action de déconstruction de logements obsolètes d'un point de vue patrimonial, fonctionnel et énergétique s'inscrit dans son Plan Stratégique de Patrimoine pour 2017 et lui permettra de reporter ses efforts sur la reconstruction d'une offre nouvelle d'habitat.

Cette démolition ne bénéficie d'aucun financement de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU). L'autorisation de démolir cet ensemble de logements sociaux devrait être délivrée par l'Etat sans fléchage d'une nouvelle offre de logements sociaux en contrepartie.

Cependant HSDS s'engage à reconstruire sur la ville de Niort, en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA, une nouvelle offre de 60 logements conformément aux orientations du pilier urbain du contrat de ville 2016-2020 et aux règles et conditions du PLH de la CAN sur la période 2016-2021.

Afin de permettre le suivi et la réalisation des objectifs de reconstitution, la Ville de Niort et HSDS s'engagent à étudier les offres foncières et la faisabilité des opérations au travers d'une revue de projet annuelle. Ces rencontres devront permettre de travailler plus finement sur les localisations en lien avec le futur PLUi-D en cours d'élaboration en fonction des secteurs. La CAN et l'EPF apporteront leur soutien et ingénierie pour aider à la définition des projets en cohérence avec le PLH et ses différents documents de planification (SCoT, PLUi-D, PCAET, etc.).

La présente convention prévoit la répartition suivante des rôles entre les partenaires :

- Habitat Sud Deux-Sèvres prend en charge la libération des pavillons et le relogement de ses locataires ;
- La CAN pilote les réflexions concernant le projet de renouvellement urbain en lien avec les signataires et s'engage à racheter les fonciers libérés qui n'auront pas trouvé de preneur privé. Dans cette perspective, il apparaît souhaitable que la CAN puisse finaliser la programmation attendue sur ce foncier dans le cadre du renouvellement urbain du quartier « Politique de la Ville priorité 3 » d'ici fin 2018 au plus tard en vue du lancement d'une ou plusieurs consultations d'opérateurs. Pour ce faire, la CAN pourra interroger en amont les opérateurs sur leur perception du projet, leur intérêt et leur capacité à intervenir sur les emprises foncières concernées afin de développer une approche pragmatique et la plus réaliste possible pour la consultation. ;
- L'EPF pourra ensuite lancer une étude de préfaisabilité, dès que la CAN aura finalisé la programmation, en vue de préciser les potentialités du site et les attentes de la CAN et de la Ville de Niort dans la perspective du processus de consultation d'opérateurs ;
- L'EPF est chargé de réaliser les études techniques préalables à la démolition et de lancer les marchés de maîtrise d'œuvre afin de déterminer les coûts de déconstruction, évalués à 400 000 € HT par HSDS ;

- Habitat Sud Deux-Sèvres cède à l'EPF les immeubles à déconstruire et l'emprise des terrains libres correspondant ;
- L'EPF est chargé de déconstruire les immeubles, de porter l'assiette foncière des terrains libérés dans l'attente d'une revente selon le programme d'aménagement qui sera défini, à des opérateurs privés, et pour le reste ou à défaut, à la CAN. L'EPF ne procédera à l'acquisition qu'au moment du lancement des travaux de démolition, afin de préserver le rôle de chacun en termes de responsabilité liée à l'état du patrimoine ;
- - A la demande de la CAN, l'EPF pourra procéder à une cession directe des biens acquis à un ou des opérateurs privés désignés à l'issue d'une procédure de consultation conduite par la CAN, la Ville de Niort et l'EPF.

**niortagglo**  
Agglomération du Niortais



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-18-  
D'ACTION FONCIERE POUR LE RENOUVELLEMENT URBAIN  
DU QUARTIER PRIORITAIRE POLITIQUE DE LA VILLE  
RIBRAY / GAVACHERIE**

**RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 79-16-055**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS,**

**LA VILLE DE NIORT,**

**HABITAT SUD DEUX-SEVRES**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Communauté d'agglomération du Niortais**, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Claude ROULLEAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du .....

Ci-après dénommée « **la CAN** » ou « **la Collectivité** »

**La Ville de Niort**, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par **Monsieur Jérôme BALOGE**, Adjoint au Maire, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° D-2018-..... en date du.....

Ci-après dénommée « **la Ville** »

**Habitat Sud Deux-Sèvres**, Office Public de l'Habitat, dont le siège est situé 8 rue François Viète – CS 78623 – 79026 Niort cedex, représenté par son Président, **Monsieur Jacques BILLY**, dûment habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du .....

Ci-après dénommé « **HSDS** »

**ET**

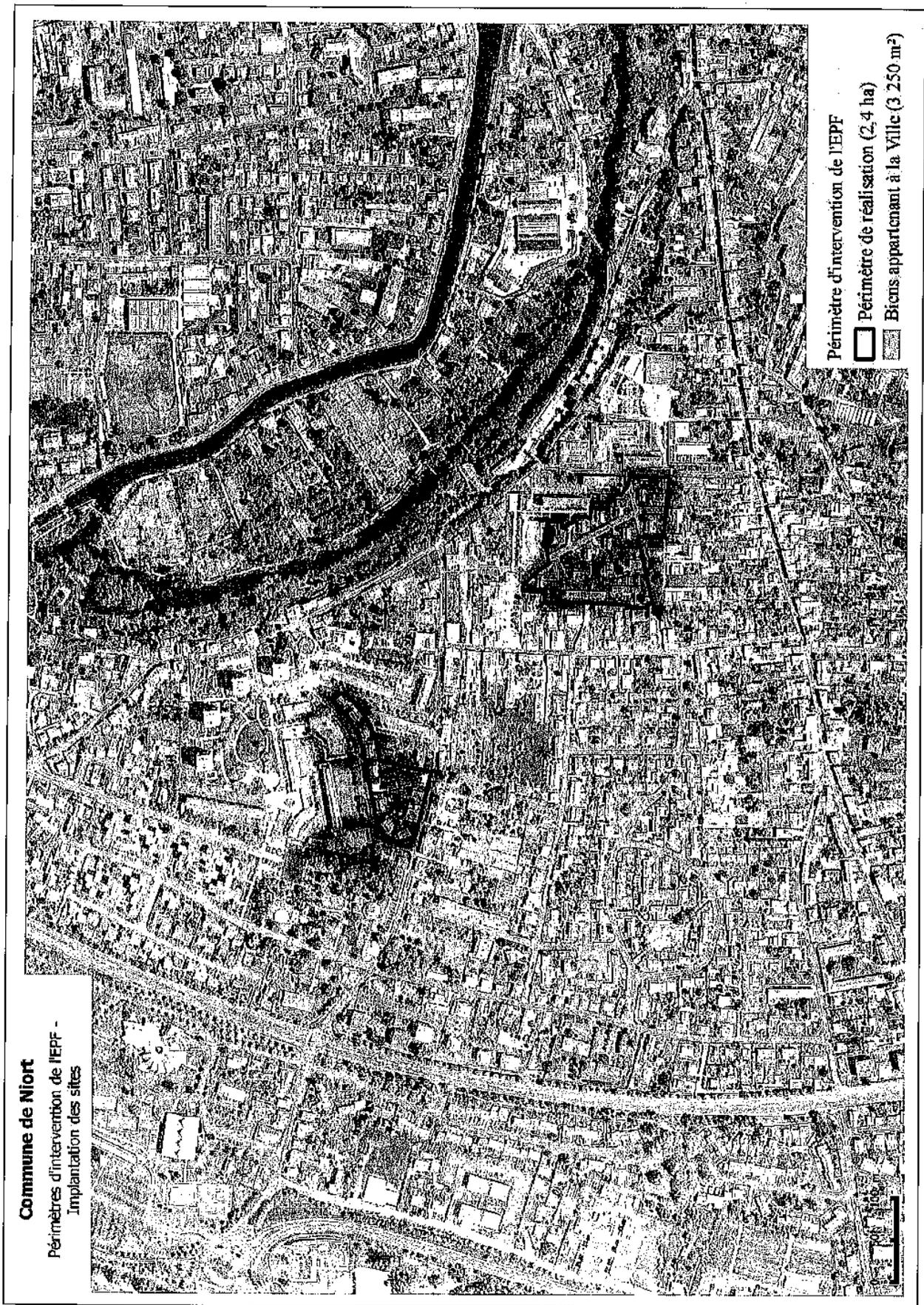
**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers cedex, représenté par son Directeur Général, **Monsieur Philippe GRALL**, nommé par arrêté ministériel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

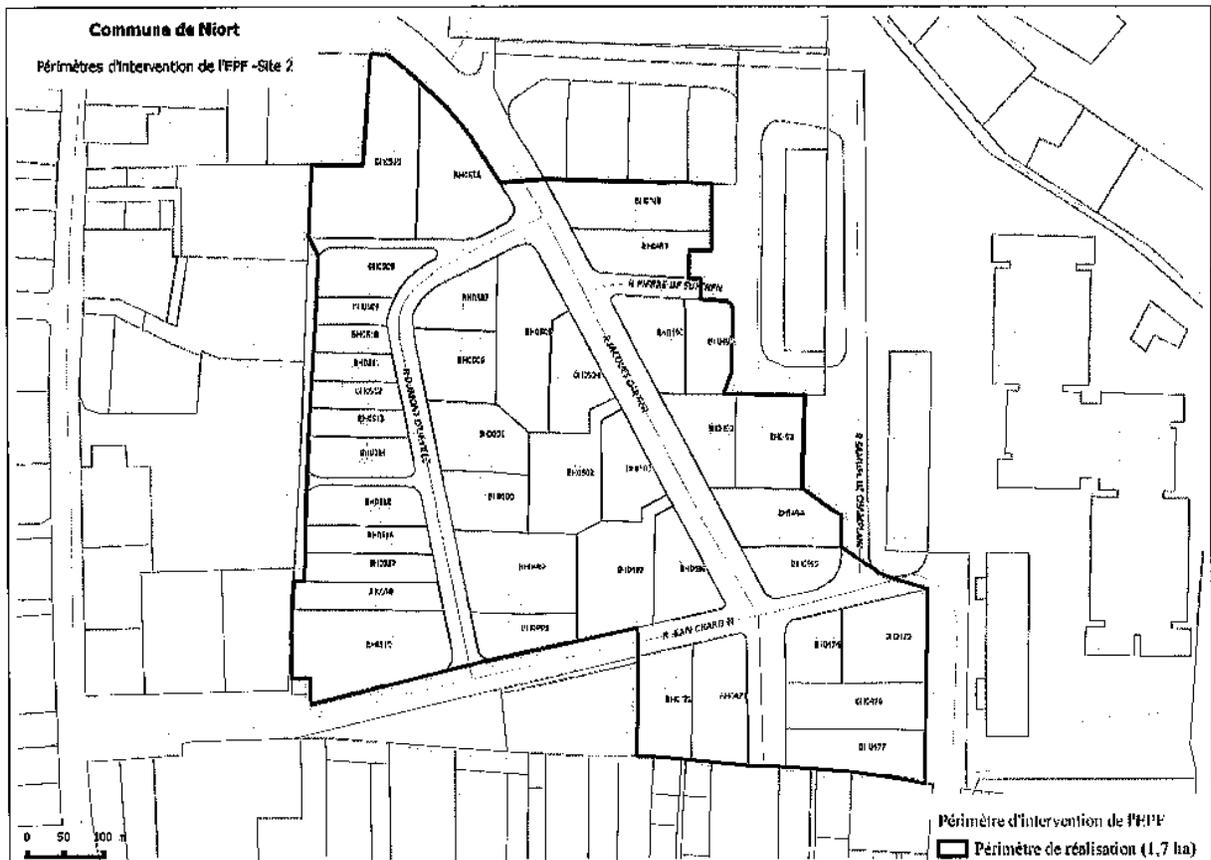
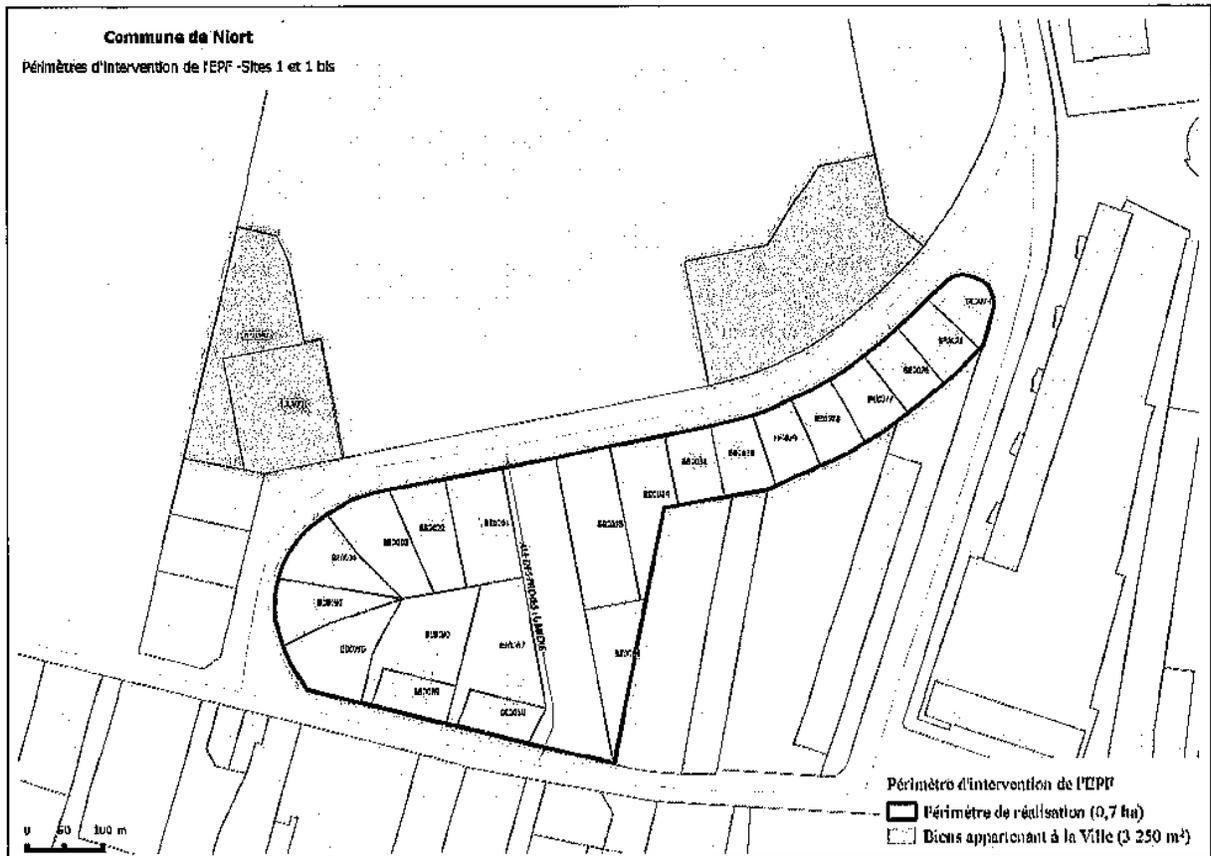
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

**d'autre part.**

Convention opérationnelle Ribray / Gavacherie NIORT entre la CAN, la Ville de Niort, HSDS et l'EPF NA

1/9





# PRÉAMBULE

La Commune de Niort fait partie de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) qui a conclu une convention-cadre annexée à la présente (annexe 1) afin que l'EPF assiste 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.

## La Commune de Niort

La Commune de Niort accueille 60 500 habitants (en 2017), au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 120 545 habitants et 42 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Après avoir subi une période de lente érosion de sa population entre 1975 et 1999, la commune de Niort connaît actuellement une période de légère croissance démographique qui demeure cependant fragile.

Niort est également le cœur d'une aire urbaine qui, en 2013, comptait 154 160 personnes et était composée de 77 communes dont 3 en Vendée. En 2013, l'INSEE a dressé un profil sociodémographique précis de l'aire urbaine de Niort dans le cadre d'une étude réalisée pour la CAN. Cette étude relève notamment des conditions d'attractivité et de développement économique particulièrement favorables, portées principalement par la présence historique des mutuelles et qui en font une des aires les plus « métropolitaines » de France (cf. Décimal n°331 – Octobre 2013). Les atouts économiques du territoire expliquent le rebond démographique qui s'est opéré dans les années 2000, l'aire ayant gagné 22,8 % de population entre 1999 et 2013, soit près de 28 500 habitants. Sur cette même période, l'aire a également gagné 15 400 emplois.

## Le Projet de la Collectivité

La CAN et la Ville de Niort ont souhaité impulser une dynamique de restructuration du quartier de Ribray / Gavacherie inscrit en quartier prioritaire Politique de la Ville. Situé à l'Ouest de la ville de Niort, ce quartier souffre d'une faible attractivité due à son enclavement et à une forte concentration de logements sociaux. Ces dernières années, il a bénéficié d'une transformation en profondeur de son cadre de vie par une opération de rénovation urbaine de grande ampleur et partenariale (Ville de Niort, CAN, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, Habitat Sud Deux-Sèvres, etc.). Ce quartier comprend toutefois encore de nombreux dysfonctionnements. Le renouvellement doit y être prolongé notamment en matière scolaire, commerciale et de mixité sociale. En matière d'habitat, 73 % des logements sociaux sont en parc vieillissant construit dans les années 1950-1960. Le quart restant se partage équitablement entre la location dans le parc privé et la propriété. Par ailleurs, ce quartier est inscrit au Contrat de Ville 2015-2020.

Le projet, sur ce quartier, est d'intervenir prioritairement sur deux flots par une action de démolition/reconstruction de 60 logements sociaux obsolètes (dont la vacance est organisée par le bailleur social, Habitat Sud Deux-Sèvres) dans un objectif de densification du tissu urbain, de mixité sociale et d'inversion de l'image du quartier.

## Habitat Sud Deux-Sèvres

Bailleur public depuis 1924, Habitat Sud Deux-Sèvres se positionne comme un opérateur public, partenaire des collectivités, et un acteur local de proximité, partenaire des institutions sociales. HSDS gère 5 700 logements, principalement sur les villes de Niort, de Saint-Maixent-l'École et sur 30 autres communes du Sud du département.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par le décret 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'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 auprès des signataires, 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 les signataires 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 les signataires et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent les signataires 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 des signataires, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus aux signataires 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 CAN et/ou la Ville
- ◆ 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 les signataires percevraient directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, ils s'engagent à les reverser dès réception à l'EPF.

### **Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

La CAN rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°79-16-055 « Aménagement des centres-bourgs et centres-villes » signée le 5 mai 2017, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 8 décembre 2016 et du conseil d'administration du 25 novembre 2016.

Au vu des enjeux particuliers de la CAN, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CAN, il est convenu que le partenariat, conformément à sa convention cadre avec l'EPF, doit permettre à la CAN 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.

La CAN et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Favoriser le renouvellement urbain et conduire une politique de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ;
- Rénover les espaces publics des quartiers dégradés ou en forte déprise afin d'engager un effet levier à leur rénovation et redynamisation ;
- Renforcer significativement l'attractivité du parc immobilier existant des cœurs de bourg et de ville avec une production de logements de qualité à des coûts abordables par le plus grand nombre ;
- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins successifs des parcours résidentiels ;
- Favoriser le développement économique et la création d'emplois commerciaux, tertiaires... par la création et la mise à disposition d'espaces d'activités en zone urbaine ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains et limiter l'étalement urbain à l'appui d'une politique foncière offensive.

## **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). La Collectivité déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

### **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 n'a pas d'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 n'a pas d'objet dans le cadre de présente convention.

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

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur les cartes (pages 2 et 3). Il correspond au projet suivant :

- **Projet : Opération en renouvellement urbain**

Site 1 : Ce site correspond à l'îlot Max Linder situé entre la rue du même nom, la rue de la Tour-Chabot et la rue Georges Méliès. Il est composé d'une vingtaine de pavillons des années 1950, propriétés d'Habitat Sud Deux-Sèvres, occupant une surface totale de 6 084 m<sup>2</sup>.

Site Ibis : Ce site pourrait opportunément compléter le site 1 dans le cadre d'un projet d'aménagement global. Il correspond aux parcelles, libres de toute occupation, propriétés de la Ville de Niort, pour une surface de 1 498 m<sup>2</sup> et 1 744 m<sup>2</sup>.

Site 2 : Ce site correspond à l'îlot Dumont D'Urville situé entre la rue Jacques Cœur et la rue Jules Dumont D'Urville. Il est composé d'une quarantaine de pavillons des années 1950, propriétés d'Habitat Sud Deux-Sèvres, occupant une surface totale de 13 596 m<sup>2</sup>.

Projet : Le projet de la CAN et de la Ville, sur ces sites, est de procéder à la démolition des pavillons afin de permettre la reconstruction d'une offre privée de logements. Cette opération s'inscrit dans un projet global de requalification du quartier et de recherche de mixité sociale.

Pour HSDS, cette action de déconstruction de logements obsolètes d'un point de vue patrimonial, fonctionnel et énergétique s'inscrit dans son Plan Stratégique de Patrimoine pour 2017 et lui permettra de reporter ses efforts sur la reconstruction d'une offre nouvelle d'habitat.

Cette démolition ne bénéficie d'aucun financement de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU). L'autorisation de démolir cet ensemble de logements sociaux devrait être délivrée par l'Etat sans fléchage d'une nouvelle offre de logements sociaux en contrepartie.

Cependant HSDS s'engage à reconstruire sur la ville de Niort, en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA, une nouvelle offre de 60 logements conformément aux orientations du pilier urbain du contrat de ville 2016-2020 et aux règles et conditions du PLH de la CAN sur la période 2016-2021.

Afin de permettre le suivi et la réalisation des objectifs de reconstitution, la Ville de Niort et HSDS s'engagent à étudier les offres foncières et la faisabilité des opérations au travers d'une revue de projet annuelle. Ces rencontres devront permettre de travailler plus finement sur les localisations en lien avec le futur PLUi-D en cours d'élaboration en fonction des secteurs. La CAN et l'EPF apporteront leur soutien et ingénierie pour aider à la définition des projets en cohérence avec le PLH et ses différents documents de planification (SCoT, PLUi-D, PCAET, etc.).

La présente convention prévoit la répartition suivante des rôles entre les partenaires :

- Habitat Sud Deux-Sèvres prend en charge la libération des pavillons et le relogement de ses locataires ;
- La CAN pilote les réflexions concernant le projet de renouvellement urbain en lien avec les signataires et s'engage à racheter les fonciers libérés qui n'auront pas trouvé de preneur privé. Dans cette perspective, il apparaît souhaitable que la CAN puisse finaliser la programmation attendue sur ce foncier dans le cadre du renouvellement urbain du quartier « Politique de la Ville priorité 3 » d'ici fin 2018 au plus tard en vue du lancement d'une ou plusieurs consultations d'opérateurs. Pour ce faire, la CAN pourra interroger en amont les opérateurs sur leur perception du projet, leur intérêt et leur capacité à intervenir sur les emprises foncières concernées afin de développer une approche pragmatique et la plus réaliste possible pour la consultation. ;
- L'EPF pourra ensuite lancer une étude de pré-faisabilité, dès que la CAN aura finalisé la programmation, en vue de préciser les potentialités du site et les attentes de la CAN et de la Ville de Niort dans la perspective du processus de consultation d'opérateurs ;
- L'EPF est chargé de réaliser les études techniques préalables à la démolition et de lancer les marchés de maîtrise d'œuvre afin de déterminer les coûts de déconstruction, évalués à 400 000 € HT par HSDS ;
- Habitat Sud Deux-Sèvres cède à l'EPF les immeubles à déconstruire et l'emprise des terrains libres correspondant ;
- L'EPF est chargé de déconstruire les immeubles, de porter l'assiette foncière des terrains libérés dans l'attente d'une revente selon le programme d'aménagement qui sera défini, à des opérateurs privés, et pour le reste ou à défaut, à la CAN. L'EPF ne procédera à l'acquisition qu'au moment du lancement des travaux de démolition, afin de préserver le rôle de chacun en termes de responsabilité liée à l'état du patrimoine ;
- A la demande de la CAN, l'EPF pourra procéder à une cession directe des biens acquis à un ou des opérateurs privés désignés à l'issue d'une procédure de consultation conduite par la CAN, la Ville de Niort et l'EPF.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de UN MILLION D'EUROS HORS TAXE (1 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CAN 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 CAN en la personne de son Président, 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 sa date de signature-

Toutefois, en l'absence de procédures de consultation d'opérateurs dans les 2 ans suivant la signature de la convention, cette dernière sera immédiatement échue et l'ensemble des biens sera revendu à la CAN.

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 5 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du  
Niortais,  
représentée par son Vice-président,

La Ville de Niort,  
représentée par son Maire,

**Claude ROULLEAU**

**Jérôme BALOGE**

Habitat Sud Deux-Sèvres,  
représenté par son Président,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine,  
représenté par son Directeur Général,

**Jacques BILLY**

**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

Annexe n°2 : Convention cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-077

B-2018-164 Convention opérationnelle d'action foncière  
pour le renouveau patrimonial et commercial du Passage  
du Commerce entre la Ville de Niort (79) et  
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**BUREAU**

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018-164

**Convention opérationnelle d'action foncière pour le renouveau patrimonial et commercial du Passage du Commerce entre la Ville de Niort (79) 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 le renouveau patrimonial et commercial du Passage du Commerce entre la Ville de Niort (79) 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 d'action foncière pour le renouveau patrimonial et commercial du Passage du Commerce entre la Ville de Niort (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine****Description de la convention:****-Objet : Centre-ville**

La Ville de Niort souhaite lancer une opération de renouveau de l'ensemble patrimonial et commercial du Passage du Commerce qui doit contribuer à la stratégie de consolidation du centre-ville en poursuivant la mobilisation des différents leviers en faveur de son embellissement et de son développement commercial.

Aujourd'hui, le Passage du Commerce se trouve dans une situation de délitement, ce qui procure un sentiment d'abandon pénalisant de ce fait l'attractivité du centre-ville et n'offrant pas les flux indispensables à la commercialité et en étant dommageable à la fréquentation des enseignes présentes en centre-ville.

Un état des lieux partagé de l'ensemble commercial et résidentiel souligne une composition foncière et patrimoniale complexe, un patrimoine dégradé et une composition commerciale en déclin. En effet, en début 2018, 8 boutiques étaient vacantes ce qui représente près de 40 % de la surface des commerces du passage. De plus, les conditions de sécurité interrogent également puisque la verrière se dégrade, obligeant les commerçants à fermer leur boutique en cas de vent à plus de 80 km/h. Les questions d'habitabilité aux étages se posent également.

C'est dans ce contexte que la Ville de Niort souhaite renouveler la mise en place d'effets leviers pour que cet ensemble architectural et patrimonial unique (multipropriétés) marqueur identitaire fort du centre-ville historique accède à l'éclat auquel il doit prétendre et renvoyer une image qualitative et attractive du cœur de ville.

Préalable indispensable, la Ville a d'ores et déjà engagé le processus de dépose et de repose d'une nouvelle Verrière selon un planning prévisionnel des travaux d'avril à octobre 2019.

Concomitamment à cette 1ère séquence opérationnelle, et pour garantir la poursuite du processus de renouveau du passage du Commerce à l'issue des travaux sur la verrière, un projet d'ensemble sera travaillé en concertation avec les propriétaires et exploitants. Il s'agira de mettre en place les conditions et modalités visant notamment à la valorisation des façades et à la qualification commerciale du passage : réorganisation potentielles des immeubles, identité commerciale et visuelle, dans le respect du patrimoine.

**-Montant : 1 000 000 €**

**-Durée : 5 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études* : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet : Veille active dans le cadre du renouveau du Passage du Commerce**

Site : Situé en hyper centre de la ville de Niort, le Passage du Commerce correspond à un passage composé de plusieurs cellules commerciales en rez-de-chaussée et de logements aux étages. Ce passage est composé des parcelles cadastrées BR n° 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 262, 263, 264, 265, 268, 270, 271, 272, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 492 et 493.

Ce passage, en R+2 + combles, se déploie sur une surface globale d'environ 1 600 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée qui se compose de 1 300 m<sup>2</sup> de surface bâtie dont environ 800 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et du passage public de 260 m<sup>2</sup>.

Projet : Des mouvements fonciers et des travaux engagés par les propriétaires et exploitants observés plus particulièrement ces deux dernières années se poursuivront assurément pendant la séquence de pose et la dépose de la verrière puis de la mise en œuvre d'un projet de renouveau du Passage du Commerce. Aussi, la Collectivité souhaite procéder à une maîtrise foncière « au fil de l'eau » en fonction de la pertinence et l'intérêt des objectifs attendus.

Pour l'instant et dans l'attente de la consolidation d'un montage d'opération, une action de veille foncière est adaptée au contexte. Elle permettra notamment de canaliser des interventions individuelles pouvant obérer un projet global et cohérent de renouveau patrimonial et commercial du passage du Commerce.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 79-18-  
D'ACTION FONCIERE POUR LE RENOUVEAU PATRIMONIAL ET COMMERCIAL DU  
PASSAGE DU COMMERCE**

**ENTRE**

**LA VILLE DE NIORT (79)**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Ville de Niort**, dont le siège est situé 1 place Martin Bastard – CS 58755 – 79027 Niort cedex, représentée par **Monsieur Jérôme BALOGE**, Adjoint au Maire, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal n° D-2018-..... en date du.....

Ci-après dénommée « **la Ville** »

**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,

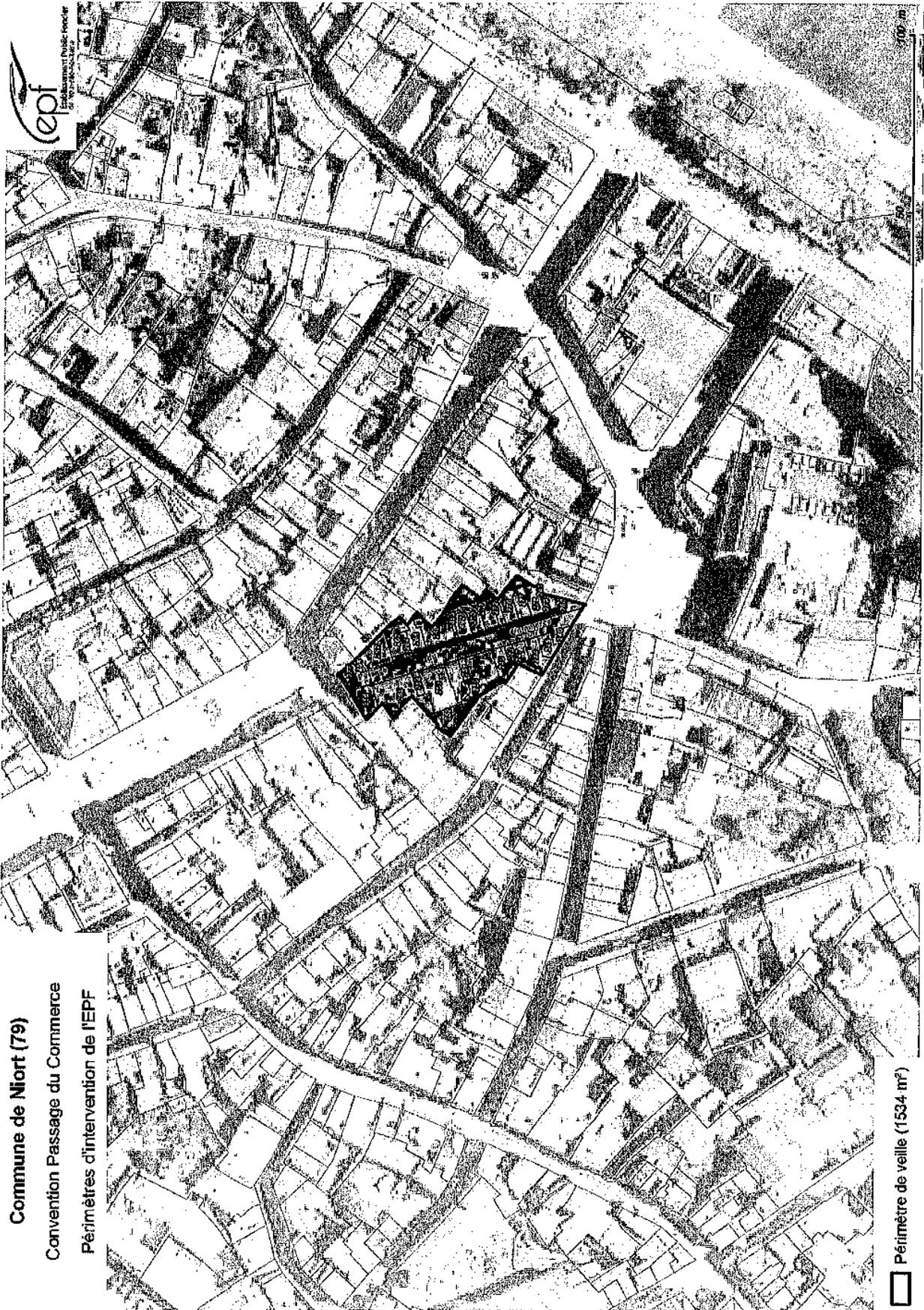
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

**d'autre part**

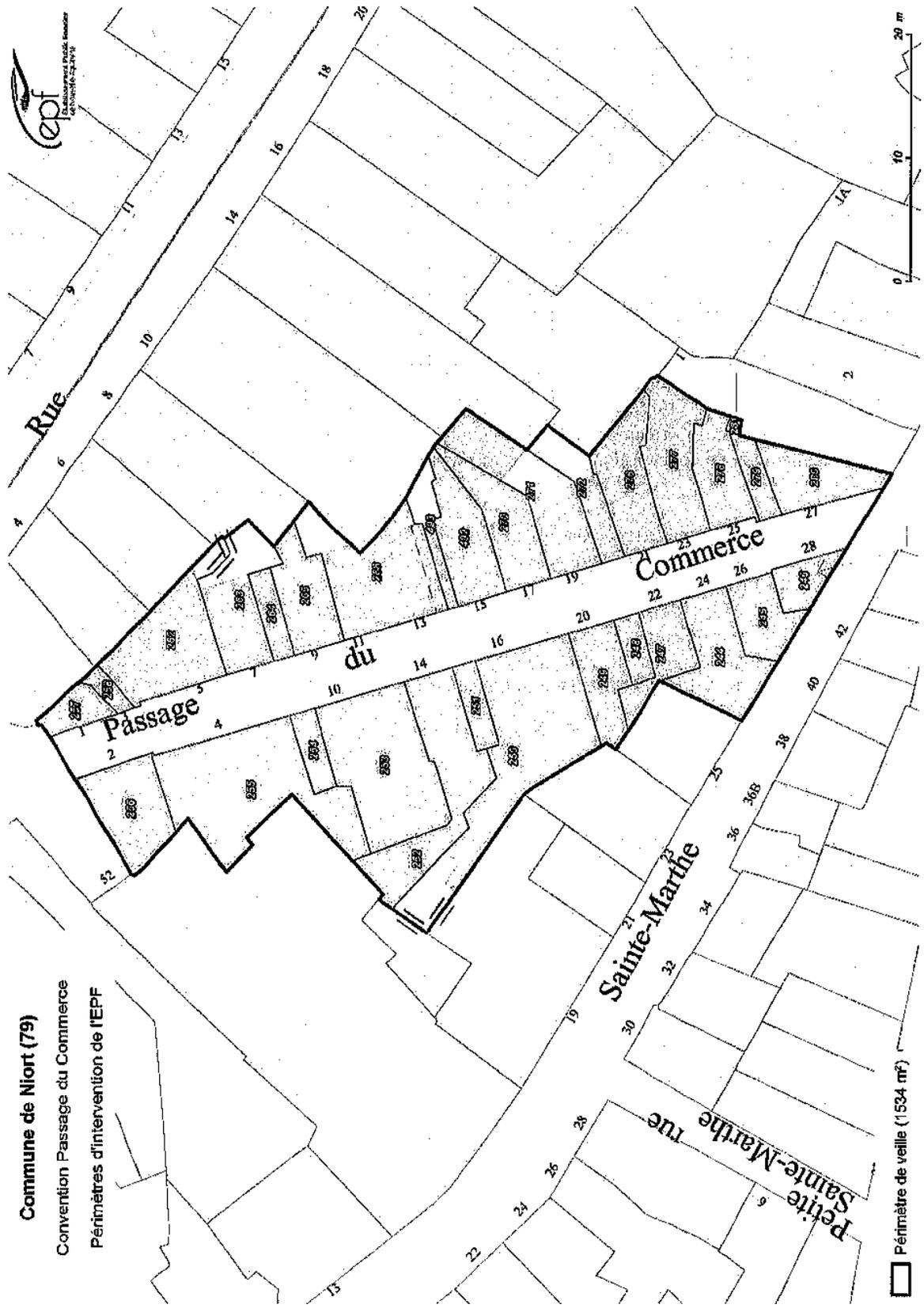
**Commune de Niort (79)**

**Convention Passage du Commerce**

**Périmètres d'intervention de l'EPF**



□ Périmètre de veille (1534 m²)



**Commune de Niort (79)**  
 Convention Passage du Commerce  
 Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètre de veille (1534 m²)

# PRÉAMBULE

## La Ville de Niort

La ville de Niort accueille 60 500 habitants (en 2017), au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 120 545 habitants et 42 communes au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Les atouts économiques du territoire expliquent le rebond démographique qui s'est opéré dans les années 2000, l'aire urbaine ayant gagné 22,8 % de population entre 1999 et 2013, soit près de 28 500 habitants. Sur cette même période, l'aire urbaine a également gagné 15 400 emplois.

Au plan démographique, le territoire et la Ville de Niort se caractérisent par une augmentation de la population, soutenue notamment par le solde migratoire positif mais également par le solde naturel. Toutefois, des disparités sont observées entre les communes périphériques et la ville-centre qui reflètent une longue période d'étalement urbain.

Sur le centre-ville de Niort, de la place de la Brèche à la Sèvre niortaise, l'action publique d'envergure engagée depuis plusieurs années, axée sur la mobilité, la requalification de l'espace public et la revitalisation du commerce et de l'habitat, s'est traduite par un effet levier sur la sphère privée. Elle a aussi permis d'offrir une lisibilité du circuit marchand et des façades des rues principales embellies. Les résultats sont probants avec une vacance immobilière (habitat et commerces) qui a pu être contenue.

A la faveur de conventions de portage foncier entre la Ville de Niort et l'EPF, suite à des appels à projets auprès de promoteurs- investisseurs une 1<sup>ère</sup> opération de mutation immobilière a déjà permis l'installation d'une enseigne locomotive. Une 2<sup>ème</sup> opération en cours prolongera cet effort de reconquête immobilière et commerciale du centre-ville.

Le 27 mars 2018, la Ville de Niort a été retenue parmi les 222 villes bénéficiaires du plan gouvernemental « Action Cœur de Ville ». La convention cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » signée le 16 juillet 2018 soulignent des actions qui seront menées à bien dans un contexte de partenariat étroit avec la Communauté d'Agglomération du Niortais, des partenaires financeurs (Caisse des dépôts, Action Logement, Etat, ANAH, ANRU, l'EPF NA) et des partenaires locaux (Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre de Métiers). La convention stipule des actions dites « Matures » dont le projet de renouvellement patrimonial et commercial du passage du Commerce, spécifiquement Co signée par la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

## Le Projet de la Collectivité

La Ville de Niort souhaite lancer une opération de renouvellement de l'ensemble patrimonial et commercial du Passage du Commerce qui doit contribuer à la stratégie de consolidation du centre-ville en poursuivant la mobilisation des différents leviers en faveur de son embellissement et de son développement commercial.

Aujourd'hui, le Passage du Commerce se trouve dans une situation de délitement, ce qui procure un sentiment d'abandon pénalisant de ce fait l'attractivité du centre-ville et n'offrant pas les flux indispensables à la commercialité et en étant dommageable à la fréquentation des enseignes présentent en centre-ville.

Un état des lieux partagé de l'ensemble commercial et résidentiel souligne une composition foncière et patrimoniale complexe, un patrimoine dégradé et une composition commerciale en déclin. En effet, en début 2018, 8 boutiques étaient vacantes ce qui représente près de 40 % de la surface des commerces du passage. De plus, les conditions de sécurité interrogent également puisque la verrière se dégrade, obligeant les commerçants à fermer leur boutique en cas de vent à plus de 80 km/h. Les questions d'habitabilité aux étages se posent également.

C'est dans ce contexte que la Ville de Niort souhaite renouveler la mise en place d'effets leviers pour que cet ensemble architectural et patrimonial unique (multipropriétés) marqueur identitaire fort du centre-ville historique accède à l'éclat auquel il doit prétendre et renvoyer une image qualitative et attractive du cœur de ville.

Préalable indispensable, la Ville a d'ores et déjà engagé le processus de dépose et de repose d'une nouvelle Verrière selon un planning prévisionnel des travaux d'avril à octobre 2019.

Concomitamment à cette 1<sup>ère</sup> séquence opérationnelle, et pour garantir la poursuite du processus de renouvellement du passage du Commerce à l'issue des travaux sur la verrière, un projet d'ensemble sera travaillé en concertation avec les propriétaires et exploitants. Il s'agira de mettre en place les conditions et modalités visant notamment à la

valorisation des façades et à la qualification commerciale du passage : réorganisation potentielles des immeubles, identité commerciale et visuelle, dans le respect du patrimoine.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par le décret 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'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 auprès des signataires, 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 les signataires 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 les signataires et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent les signataires 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 des signataires, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus aux signataires 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 CAN et/ou la Ville
- ◆ 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 les signataires percevraient directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, ils s'engagent à les reverser dès réception à l'EPF.

### **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). La Collectivité déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

#### **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 n'a pas d'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 correspond au secteur en vert sur la carte (pages 2 et 3) et correspond au projet suivant :

- **Projet : Veille active dans le cadre du renouveau du Passage du Commerce**

**Site :** Situé en hyper centre de la ville de Niort, le Passage du Commerce correspond à un passage composé de plusieurs cellules commerciales en rez-de-chaussée et de logements aux étages. Ce passage est composé des parcelles cadastrées BR n° 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 262, 263, 264, 265, 268, 270, 271, 272, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 492 et 493.

Ce passage, en R+2 + combles, se déploie sur une surface globale d'environ 1 600 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée qui se compose de 1 300 m<sup>2</sup> de surface bâtie dont environ 800 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et du passage public de 260 m<sup>2</sup>.

Projet : Des mouvements fonciers et des travaux engagés par les propriétaires et exploitants observés plus particulièrement ces deux dernières années se poursuivront assurément pendant la séquence de pose et la dépose de la verrière puis de la mise en œuvre d'un projet de renouveau du Passage du Commerce. Aussi, la Collectivité souhaite procéder à une maîtrise foncière « au fil de l'eau » en fonction de la pertinence et l'intérêt des objectifs attendus.

Pour l'instant et dans l'attente de la consolidation d'un montage d'opération, une action de veille foncière est adaptée au contexte. Elle permettra notamment de canaliser des interventions individuelles pouvant obérer un projet global et cohérent de renouveau patrimonial et commercial du passage du Commerce.

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

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

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPF est de UN MILLION D'EUROS HORS TAXE (1 000 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la Ville 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 Ville 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 3 exemplaires originaux

La Ville de Niort,  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine,  
représenté par son Directeur Général,

**Jérôme BALOGE**

**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

R75-2018-10-01-078

B-2018-165 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du  
centre-bourg entre la Commune de Chasseneuil-de-Poitou,  
la Communauté Urbaine de Grand Poitiers (86) et  
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Bureau**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° B-2018-165**

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Chasseneuil-de-Poitou, la Communauté Urbaine de Grand Poitiers (86) 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°86-14-004 signée le 26 septembre 2014, entre Grand Poitiers et l'EPF Poitou-Charentes ;

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Chasseneuil-de-Poitou, la Communauté Urbaine de Grand Poitiers (86) 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 du 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 Chasseneuil-de-Poitou, la Communauté Urbaine de Grand Poitiers (86) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

**-Objet :** Centre-bourg

La commune de Chasseneuil-du-Poitou est située dans le département de la Vienne, dans la région Nouvelle-Aquitaine. Elle est située à environ douze kilomètres au Nord de Poitiers, et fait à ce titre partie de la Communauté urbaine de Grand Poitiers.

En 2015, la commune compte 4 732 habitants. La commune est très attractive d'un point de vue touristique, sur lequel elle base l'essentiel de son activité économique. La renommée de la ville vient en premier lieu du Parc du Futuroscope : sa classification comme troisième parc de loisirs français en termes de fréquentation, a permis d'accueillir plus de 30 millions de visiteurs sur son territoire depuis la création en 1987.

En 2015, la commune dépasse les 1000 établissements recensés sur son territoire. Plus de 80% sont tournés vers le secteur tertiaire : cet élément conforte le fait que Chasseneuil base son activité autour de l'économie présentielle.

Au niveau du parc de logements, en 2015, la commune compte 2492 logements dont plus de 90% de résidences principales. La proportion s'est stabilisée entre 2010 et 2015, elle a même légèrement diminué au profit des résidences de type secondaire. Le taux de logements vacants est assez faible, puisqu'il est de l'ordre de 6,5%. Plus de 75% des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2005 ce qui atteste d'un parc communal relativement récent, mais sur lequel il est possible d'agir.

La commune de Chasseneuil-du-Poitou souhaite continuer dans la dynamique actuelle d'accueil de population, constatée ces dernières années. L'augmentation du nombre d'habitants est réelle, et est vouée à se poursuivre dans les prochaines années. Chasseneuil-du-Poitou est une ville en pleine expansion du point de vue touristique, du fait de la présence et du développement continu du Futuroscope, mais aussi grâce à un patrimoine naturel et architectural riche et diversifié.

La qualité de vie est une fierté communale qu'elle entend préserver, et davantage mettre en valeur, pour les générations à venir. La préservation du cadre de vie réside dans une volonté collective, mais le mouvement doit, en réalité, être en premier lieu à l'initiative des élus. L'image de la Commune est souvent rattachée à la visibilité extérieure de son territoire, des bâtiments composant le cœur de bourg, et des services publics mis à disposition.

La commune souhaite agir rapidement sur des fonciers clairement ciblés. Le but est de faire face à l'arrivée potentielle de nouveaux habitants sur son territoire, plutôt que de devoir les accueillir dans l'urgence ou de ne pas être en capacité de pouvoir les recevoir. Elle entend ainsi

mener une réflexion en amont, pour un aménagement cohérent de divers ilots en plein cœur de bourg, pouvant s'intégrer du mieux possible dans le paysage existant.

Plutôt que de rechercher perpétuellement la construction neuve, elle ambitionne une intervention sur les habitations existantes. Notamment, elle a identifié des cibles en plein cœur de bourg, actuellement vacantes et pouvant donner une image négative du territoire. Ces verrues peuvent influencer négativement certaines populations occasionnelles (touristes), ou envisageant de rester plus longtemps sur la Commune (nouveaux habitants). L'action sur ces bâtis, à court ou moyen terme, est donc prioritaire pour les élus communaux.

En effet, la commune, bien que présentant un parc relativement récent et donc par conséquent en bon état, certains bâtiments sont actuellement inoccupés. Ces derniers représentent un potentiel intéressant et pourraient être réutilisés sous diverses formes, contribuant à l'amélioration de l'image de la Collectivité et renforçant par conséquent son attractivité.

Chasseneuil-du-Poitou est une commune dynamique. Elle souhaite être maître de son développement futur et envisage à ce titre de requalifier des espaces urbains en plein cœur de bourg. Ces espaces pourraient être destinés à l'accueil de nouvelles populations, et/ou de commerces. Les bâtiments réhabilités, seraient consacrés à des publics divers, ciblés par la Collectivité en fonction de la demande.

**-Montant :** 1 000 000 €

**-Durée :** 5 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille :* Ce périmètre corespond au secteur du centre-bourg (en vert sur la carte)

Le parc de logements communal est relativement récent puisque plus de 75% des habitations, appartements ou maisons, ont été construits après les années 1970. Malgré cet élément, le nombre de logements vacants augmente ces dernières années. Une action sur l'existant, en particulier en cœur du bourg, est donc possible. En effet, des habitations sont actuellement inoccupées, bien que présentant un certain cachet.

La commune souhaite se donner la faculté de pouvoir agir sur ces bâtisses à moyen terme, si ces derniers venaient à être mis en vente. Elle souhaite pouvoir avant tout mener une réflexion sur le devenir et l'affectation future de ces logements, avant d'en décider l'acquisition.

Elle se réserve également le droit de recourir à la préemption si certains projets privés en cœur de bourg ne sont pas du tout en adéquation avec ses orientations pour ces bâtiments à potentiels. A l'occasion, elle pourrait donc demander à l'EPF de recourir au droit de préemption pour acheter le foncier en lieu et place des personnes privées ou du moins afin de parvenir à une annulation de la vente.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une 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.

*Périmètre de réalisation :*

- **Projet 1 : Café de la Gare**

Site : Parcelle cadastrée AC n°136, située Le Bourg Nord, pour une superficie totale d'environ 520 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un bar restaurant, actuellement en activité pour la partie droite. Une partie de l'étage est actuellement exploitée par le locataire du bien, comme logement. L'autre partie est inoccupée, et se trouve dans un état assez vétuste.

Projet : La commune souhaite agir, surtout sur la partie vétuste du bâtiment. Le locataire du bar-restaurant souhaiterait étendre son activité, et disposer de l'ensemble foncier. Il envisagerait de devenir propriétaire de la totalité du bien.

L'étage pourrait être utilisé à des fins d'habitation, pour du logement occasionnel (hôtel). La partie dans un état vétuste serait réhabilitée et rénovée, afin de donner une cohérence à l'ensemble du bâti et favoriser son apparence extérieure.

Une étude de faisabilité pourra déterminer les possibilités pour cette partie inutilisée, avec une analyse technique et financière de l'opération envisagée. Cela permettra à la commune d'affiner sa stratégie pour le foncier en question.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle 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 : Rue de la Cluzette**

Site : Parcelles cadastrées AS n°42 et AS n°47, située 9 rue de la Cluzette, pour une superficie totale d'environ 12 250 m<sup>2</sup>.

Projet : La commune souhaite en premier lieu agir sur la parcelle AS n°42 et sur le garage en état d'abandon. Il serait voué à la démolition, après probables désamiantage et dépollution du site, afin de résorber cette verrière en plein cœur du bourg.

En fonction des opportunités et de la volonté de vente des propriétaires, la commune pourrait profiter de la situation afin de créer du logement. En effet, le bâtiment démoli serait reconstruit à des fins d'habitation : la typologie des constructions est encore à affiner.

Potentiellement, elle pourrait envisager de mener une opération d'ensemble à destination d'habitation, et/ou hébergement touristique, sur les parcelles AS n°42 et 47. Cependant, afin d'autoriser les constructions sur la parcelle dernièrement citée, il conviendra de mener au préalable une réflexion sur le classement de la zone dans le PLU. En effet, Grand Poitiers, compétente en matière d'urbanisme et de planification, a engagé une révision du PLU de la commune : il conviendra d'évoquer cette situation, mais aussi de justifier un éventuel nouveau classement, dans la réflexion en cours. Dans ce cas, la commune entend conserver une partie

de l'espace boisé et profiter de cet aspect, afin de créer une opération valorisante au niveau du cadre de vie offert aux futurs habitants.

Une étude de faisabilité pourra déterminer les possibilités pour le site avec une analyse technique et financière de l'opération envisagée, et proposition éventuelle d'alternatives d'aménagement. Cette étude permettra à la commune d'affiner sa stratégie sur ce foncier.

L'EPF pourra éventuellement appuyer la commune pour la rédaction d'un cahier des charges, afin de trouver un promoteur souhaitant se positionner sur cette opération. Elle pourra l'aider dans le lancement de la consultation d'opérateurs, et l'analyse éventuelle des offres afin de parvenir à une sélection du candidat.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle 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 : Rue de la Cluzette/Rue de la Croix Blanche**

Site : Parcelle cadastrée AS n°55, située 3 rue de la Cluzette, pour une superficie totale de 892 m<sup>2</sup>. Le parcellaire recense trois maisons à usage d'habitation.

Projet : La commune souhaite agir sur cet ensemble, qui représente un réel intérêt de par sa localisation (proximité du projet n°2 déjà envisagé, et en entrée du bourg) mais aussi avec une superficie intéressante à disposition.

Elle envisage de mener une opération d'habitat à l'échelle de l'îlot. L'ensemble des habitations ne représentant pas d'intérêt architectural particulier, la commune envisage la démolition de ces dernières. Cette démolition permettrait une mise à disposition de terrain nu pour un éventuel opérateur ce qui est davantage recherché par ces derniers, afin de développer par la suite un programme de logements adapté aux attentes de la collectivité pour ce lieu.

La commune cherche à proposer des logements, en fonction des demandes actuelles c'est-à-dire conformes aux demandes des publics qui sont en recherche d'habitat sur le secteur.

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 pouvant s'implanter sur ce bâti, 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 de la parcelle 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.



Grand **Poitiers**



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 86-18-...**  
**DE STRATEGIE FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**  
**EN APPLICATION DE LA CONVENTION CADRE N° 86-14-004 RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU PPI SUR LE TERRITOIRE GRAND POITIERS**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNE DE CHASSENEUIL-DU-POITOU**  
**GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La Ville de Chasseneuil-du-Poitou**, dont le siège est situé, Rue du 11 Novembre - 86360 CHASSENEUIL-DU-POITOU, représentée par son maire, Monsieur Claude EIDELSTEIN, 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 Urbaine de Grand Poitiers**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 15 place du Maréchal Leclerc - BP 569 - 86021 POITIERS Cedex – représentée par son Président, Monsieur Alain CLAEYS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire en date du .....

Ci-après dénommée « **la Communauté Urbaine** » ou « **Grand Poitiers** »;

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 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**

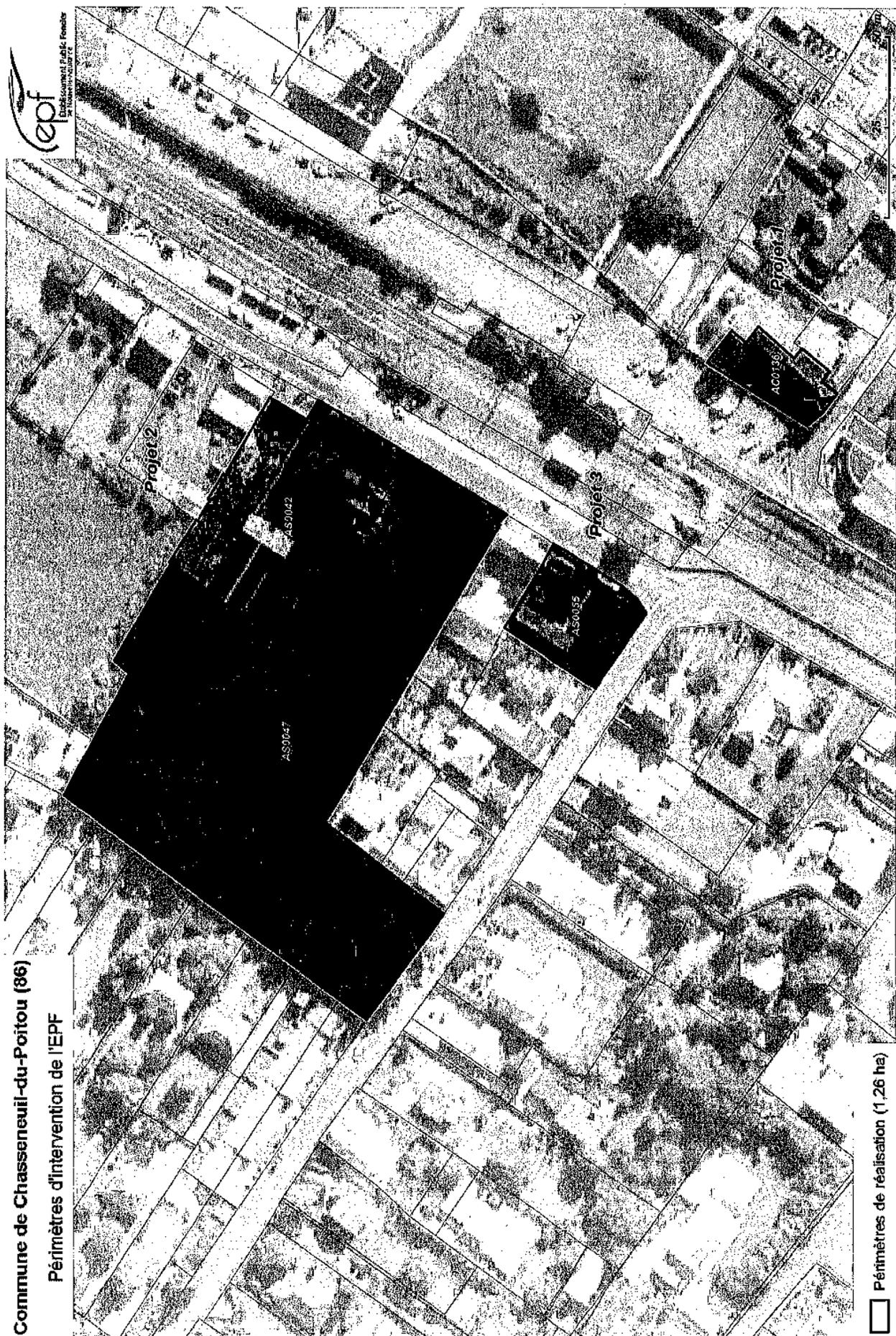
# Identification des périmètres d'intervention

Commune de Chasseneuil-du-Poitou (86)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Convention opérationnelle EPF - Grand Poitiers - Commune de Chasseneuil du Poitou n° 86-18-  
Septembre 2018



Commune de Chasseneuil-du-Poitou (86)

Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de réalisation (1,26 ha)

# PRÉAMBULE

## La Commune de Chasseneuil-du-Poitou

La commune de Chasseneuil-du-Poitou est située dans le département de la Vienne, dans la région Nouvelle-Aquitaine. Elle est située à environ douze kilomètres au Nord de Poitiers, et fait à ce titre partie de la Communauté urbaine de Grand Poitiers.

En 2015, la commune compte 4 732 habitants. Sa population est en constante évolution depuis de nombreuses années. Pour preuve, depuis le début des années 1950, 2000 habitants supplémentaires sont recensés sur la commune, avec une hausse assez régulière de cette population. Entre 2010 et 2015, l'évolution constatée annuellement est de 1% : elle est due pour les deux tiers à l'arrivée de nouvelles populations sur la commune.

La commune est très attractive d'un point de vue touristique, sur lequel elle base l'essentiel de son activité économique. Elle a d'ailleurs obtenu les labels « Station verte de vacances » et « station de tourisme ». La renommée de la ville vient en premier lieu du Parc du Futuroscope : sa classification comme troisième parc de loisirs français en termes de fréquentation, et le développement considérable et perpétuel de ce dernier, a permis d'accueillir plus de 30 millions de visiteurs sur son territoire depuis la création en 1987.

Le tourisme ne se limite pas au seul Futuroscope : en effet, le patrimoine naturel (Parc du Clos de la Ribaudière, Jardin de l'Europe, Marais, traversée du Clain, Ile du Moulin et île verte, etc) et architectural (Eglise Saint-Clément, Moulin d'Anguitard, Pont romain et lavoirs, la Vicane, etc) paraissent assez diversifiés et remarquables pour une commune de cette taille. La commune profite donc de ces éléments pour fortifier son attrait et son orientation touristique.

La commune présente en 2015 un taux de chômage des 15-64 ans autour de 13% mais en forte augmentation depuis 2010, car il était seulement de 7,4%. La crise économique mondiale à compter de 2008 a donc fortement impacté la Commune, le secteur tertiaire se trouvant fortement exposé à une perte de pouvoir d'achat de la population. La part des inactifs est globalement en baisse sur la même période, avec une diminution du nombre de retraités mais aussi d'étudiants.

En 2015, la commune dépasse les 1000 établissements recensés sur son territoire. Plus de 80% sont tournés vers le secteur tertiaire (commerce, services) : cet élément conforte le fait que Chasseneuil base son activité autour de l'économie présenteielle.

Plus de 10 000 personnes sont employées sur la commune en 2015, faisant de celle-ci un pôle très important d'emplois dans le Département.

Au niveau du parc de logements, en 2015, la commune compte 2692 logements dont plus de 90% de résidences principales. La proportion s'est stabilisée entre 2010 et 2015, elle a même légèrement diminué au profit des résidences de type secondaire (qui représentent tout de même moins de 3% du parc de logements communal en 2015). Le taux de logements vacants est assez faible, puisqu'il est de l'ordre de 6,5%. Il a diminué en proportion sur la période 2010-2015, mais a augmenté en termes de nombre de bâtiments recensés.

Les résidences principales sont composées de 56% de maisons et 44% d'appartements. Le nombre de maisons a augmenté sur la dernière période de recensement Insee, au détriment des appartements. Il est à noter une augmentation significative des résidences de 4 pièces et plus entre 2010 et 2015, qui représentent désormais environ 50% du parc de logements communal. Cette donnée est étroitement liée à la hausse du nombre de maisons sur la même période.

Plus de 75% des résidences principales ont été construites entre 1971 et 2012 ce qui atteste d'un parc communal relativement récent, mais sur lequel il est possible d'agir, en atteste l'augmentation du nombre de logements vacants sur la période 2010-2015.

### **Le Projet de la Commune :**

La commune de Chasseneuil-du-Poitou souhaite continuer dans la dynamique actuelle d'accueil de population, constatée ces dernières années. L'augmentation du nombre d'habitants est réelle, et est vouée à se poursuivre dans les prochaines années. Dès lors, il convient de faciliter ces nouvelles implantations, et d'améliorer le cadre de vie dans lequel elles seront accueillies.

Chasseneuil-du-Poitou est une ville en pleine expansion du point de vue touristique, du fait de la présence et du développement continu du Futuroscope, mais aussi grâce à un patrimoine naturel et architectural riche et diversifié.

La qualité de vie (nature, architecture) est une fierté communale qu'elle entend préserver, et davantage mettre en valeur, pour les générations à venir. La préservation du cadre de vie réside dans une volonté collective, mais le mouvement doit, en réalité, être en premier lieu à l'initiative des élus.

L'image de la Commune est souvent rattachée à la visibilité extérieure de son territoire, des bâtiments composant le cœur de bourg, et des services publics mis à disposition de la population.

La commune souhaite agir rapidement sur des fonciers clairement ciblés. Le but est de faire face à l'arrivée potentielle de nouveaux habitants sur son territoire, plutôt que de devoir les accueillir dans l'urgence ou de ne pas être en capacité de pouvoir les recevoir. Elle entend ainsi mener une réflexion en amont, pour un aménagement cohérent de divers îlots en plein cœur de bourg, pouvant s'intégrer du mieux possible dans le paysage existant.

Plutôt que de rechercher perpétuellement la construction neuve, elle ambitionne une intervention sur les habitations existantes. Notamment, elle a identifié des cibles en plein cœur de bourg, actuellement vacantes et pouvant donner une image négative du territoire. Ces verrues peuvent influencer négativement certaines populations occasionnelles (touristes), ou envisageant de rester plus longtemps sur la Commune (nouveaux habitants). L'action sur ces bâtis, à court ou moyen terme, est donc prioritaire pour les élus communaux.

En effet, la commune, bien que présentant un parc relativement récent et donc par conséquent en bon état, certains bâtiments sont actuellement inoccupés. Ces derniers représentent un potentiel intéressant et pourraient être réutilisés sous diverses formes, contribuant à l'amélioration de l'image de la Collectivité et renforçant par conséquent son attractivité.

Chasseneuil-du-Poitou est une commune dynamique. Elle souhaite être maître de son développement futur et envisage à ce titre de requalifier des espaces urbains en plein cœur de bourg. Ces espaces pourraient être destinés à l'accueil de nouvelles populations, et/ou de commerces. Les bâtiments réhabilités, seraient consacrés à des publics divers, ciblés par la Collectivité en fonction de la demande.

En conclusion, les projets soumis par la Commune de Chasseneuil-du-Poitou à l'intervention de l'EPF permettraient une revitalisation du centre-bourg non seulement avec l'implantation d'habitations pour ses futurs habitants, le développement de l'activité commerciale, et l'amélioration du cadre de vie offert à ses habitants.

## 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, 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 :**

### **CHAPITRE I - 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.

## **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, techniques, 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 de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond à l'ensemble du centre-bourg (en vert sur la carte)

- **Projet : Centre-bourg**

Le parc de logements communal est relativement récent puisque plus de 75% des habitations, appartements ou maisons, ont été construits après les années 1970. Malgré cet élément, le nombre de logements vacants augmente ces dernières années. Une action sur l'existant, en particulier en cœur du bourg, est donc possible. En effet, des habitations sont actuellement inoccupées, bien que présentant un certain cachet.

La commune souhaite se donner la faculté de pouvoir agir sur ces bâtisses à moyen terme, si ces derniers venaient à être mis en vente. Elle souhaite pouvoir avant tout mener une réflexion sur le devenir et l'affectation future de ces logements, avant d'en décider l'acquisition.

Elle se réserve également le droit de recourir à la préemption si certains projets privés en cœur de bourg ne sont pas du tout en adéquation avec ses orientations pour ces bâtiments à potentiels. A l'occasion, elle pourrait donc demander à l'EPF de recourir au droit de préemption pour acheter le foncier en lieu et place des personnes privées ou du moins afin de parvenir à une annulation de la vente.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une 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 au site en rouge sur la carte en annexe.

- **Projet 1 : Café de la Gare**

Site : Parcelle cadastrée AC n°136, située Le Bourg Nord, pour une superficie totale d'environ 520 m<sup>2</sup>.

L'ensemble du foncier est constitué d'un rez-de-chaussée, ainsi que d'un étage. Il s'agit d'un bar restaurant, actuellement en activité pour la partie droite. Le bien est loué par une personne privée.

Une partie est actuellement utilisée comme garage par l'exploitant, mais est dans un état de délabrement davantage prononcé.

Une partie de l'étage est actuellement exploitée par le locataire du bien, comme logement. L'autre partie est inoccupée, et se trouve dans un état assez vétuste.

Projet : La commune souhaite agir, surtout sur la partie vétuste du bâtiment. Le locataire du bar-restaurant souhaiterait étendre son activité, et disposer de l'ensemble foncier. Il envisagerait de devenir propriétaire de la totalité du bien.

L'étage pourrait être utilisé à des fins d'habitation, pour du logement occasionnel (hôtel). La partie dans un état vétuste serait réhabilitée et rénovée, afin de donner une cohérence à l'ensemble du bâti et favoriser son apparence extérieure.

Une étude de faisabilité pourra déterminer les possibilités pour cette partie inutilisée, avec une analyse technique et financière de l'opération envisagée. Cela permettra à la commune d'affiner sa stratégie pour le foncier en question.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle 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 : Rue de la Cluzette**

Site : Parcelles cadastrées AS n°42 et AS n°47, située 9 rue de la Cluzette, pour une superficie totale d'environ 12 250 m<sup>2</sup>.

La parcelle AS n°42 fait état d'un grand site d'une superficie de 2604 m<sup>2</sup>, avec deux autres bâtis à usage d'habitation secondaire et un ancien garage. Ce dernier, d'une surface au sol de 700 m<sup>2</sup>, est inoccupé depuis de nombreuses années. Il représente une véritable verrue lorsque l'on arrive depuis le Futuroscope et que l'on souhaite rejoindre le centre-bourg communal.

La parcelle AS n°47, classée en zone NA stricte dans le PLU communal, est un grand espace boisé vert.

Projet : La commune souhaite en premier lieu agir sur la parcelle AS n°42 et sur le garage en état d'abandon. Il serait voué à la démolition, après probables désamiantage et dépollution du site, afin de résorber cette verrue en plein cœur du bourg.

En fonction des opportunités et de la volonté de vente des propriétaires, la commune pourrait profiter de la situation afin de créer du logement. En effet, le bâtiment démoli serait reconstruit à des fins d'habitation : la typologie des constructions est encore à affiner pour ce lieu à fort potentiel.

Potentiellement, elle pourrait envisager de mener une opération d'ensemble à destination d'habitation, et/ou hébergement touristique, sur les parcelles AS n°42 et 47. Cependant, afin d'autoriser les constructions sur la parcelle dernièrement citée, il conviendra de mener au préalable une réflexion sur le classement de la zone dans le PLU. En effet, la Communauté Urbaine de Grand Poitiers, compétente en matière d'urbanisme et de planification, a engagé une révision du PLU de la commune : il conviendra d'évoquer cette situation, mais aussi de justifier un éventuel nouveau classement, dans la réflexion en cours. Dans ce cas, la commune entend conserver une partie de l'espace boisé et profiter de cet aspect, afin de créer une opération valorisante au niveau du cadre de vie offert aux futurs habitants, qu'ils soient permanents ou occasionnels.

Une étude de faisabilité pourra déterminer les possibilités pour le site avec une analyse technique et financière de l'opération envisagée, et proposition éventuelle d'alternatives d'aménagement. Cette étude permettra à la commune d'affiner sa stratégie pour le foncier en question.

L'EPF pourra éventuellement appuyer la commune pour la rédaction d'un cahier des charges, afin de trouver un promoteur souhaitant se positionner sur cette opération. Elle pourra l'aider dans le lancement de la consultation d'opérateurs, et l'analyse éventuelle des offres afin de parvenir à une sélection du candidat.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle 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 : Rue de la Cluzette/Rue de la Croix Blanche**

Site : parcelle cadastrée AS n°55, située 3 rue de la Cluzette pour une superficie totale de 892 m<sup>2</sup>. Le parcellaire recense trois maisons à usage d'habitation, ne représentant aucun intérêt architectural. Les bâtisses sont actuellement inoccupées.

Projet : La commune souhaite agir sur cet ensemble, qui représente un réel intérêt de par sa localisation (proximité du projet n°2 déjà envisagé, et en entrée du bourg) mais aussi avec une superficie intéressante à disposition.

Elle envisage de mener une opération d'habitat à l'échelle de l'îlot. L'ensemble des habitations ne représentant pas d'intérêt architectural particulier, la commune envisage la démolition de ces dernières. Cette démolition permettrait une mise à disposition de terrain nu pour un éventuel opérateur afin de développer par la suite un programme de logements adapté aux attentes de la collectivité pour ce lieu.

En effet, la commune cherche à proposer des logements, en fonction des demandes actuelles c'est-à-dire conformes aux demandes des publics qui sont en recherche d'habitat sur le secteur.

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 pouvant s'implanter sur ce bâti, 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 de la parcelle 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 UN MILLION D'EUROS (1 000 000 € 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.

### **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 Communauté Urbaine de Grand Poitiers  
représentée par son Président,

La commune de Chasseneuil-du-Poitou  
représentée par son Maire

**Alain CLAEYS**

**Claude EIDELSTEIN**

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° ..... en date  
du .....

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-079

B-2018-166 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du  
centre-bourg entre la Commune de Lavoux, la  
Communauté Urbaine du Grand Poitiers (86) 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- **166**

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Lavoux, la Communauté Urbaine du Grand Poitiers (86) 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 Lavoux, la Communauté Urbaine du Grand Poitiers (86) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle ;

- 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**

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 Lavoux, la Communauté Urbaine du Grand Poitiers (86) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention : Revitalisation de centre-bourg

##### **-Objet :**

La commune de Lavoux souhaite mener une politique de redynamisation de son cœur de bourg et des commerces de proximité. Comme beaucoup d'autres communes rurales qui possèdent des caractéristiques qui lui sont proches, elle est confrontée à la perte d'attractivité progressive de son centre historique. La fermeture du bar / bureau de tabac et de la supérette (qui possède un logement vacant au premier étage), deux commerces de la Place des Carriers, place principale de la commune, ont parachevé ce constat et donnent une mauvaise image de la place.

Pourtant, localisée au carrefour des routes départementales D1, D20 et D131, la Place des Carriers possède des atouts dont la Commune pourrait bénéficier. La collectivité a d'ailleurs compris cet enjeu avec la création d'une aire de covoiturage. Dans le même sens, la place a été refaite récemment afin d'améliorer les possibilités et la qualité du stationnement. La préservation du bureau de poste au sud de la place participe aussi au dynamisme de la Commune.

La démarche de la ville de revitalisation économique et commerciale du centre bourg doit donc permettre d'engager une nouvelle impulsion au développement des activités de la Place des Carriers. La requalification des friches commerciales en plein cœur de bourg permettrait ainsi à la commune d'accueillir de nouvelles populations et de nouveaux commerces et de poursuivre le processus de redynamisation du centre-ville.

Dès lors, il convient de faciliter ces nouvelles implantations et d'améliorer le cadre de vie dans lequel elles seront accueillies.

En conclusion, le projet soumis par la Commune de Lavoux à l'intervention de l'EPF permettrait une revitalisation du centre-bourg avec le développement de l'activité économique et commerciale de proximité et la création de services à la population.

**-Montant : 300 000 euros**

**-Durée : 4 ans**

**-Périmètres :**

##### *Périmètre de veille :*

Un périmètre de veille comprenant une partie du centre-bourg de la commune de Lavoux, constituée de la façade est de la Place des Carriers, est défini dans la présente convention. Ce périmètre a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation.

*Périmètre de réalisation :*

Parcelle cadastrée B n°1069 représentant une surface totale estimée de 240 m<sup>2</sup> (188 m<sup>2</sup> pour la cellule commerciale et 52 m<sup>2</sup> pour le logement vacant au 1er étage). Les deux biens appartiennent à une personne privée qui semble enclin à bien vouloir les vendre à la commune.

Cet espace est classé en zone urbaine (Ua) au titre du PLU de Lavoux.

La Commune envisage, pour cet espace, l'installation d'un commerce de proximité, rassemblant des activités de bar/tabac, café, presse et alimentation, notamment avec la vente de produits locaux, en lieu et place de l'ancienne supérette. Des travaux intérieurs sont à prévoir compte tenu de la vétusté et de la configuration du bien. A l'extérieur, la création d'une terrasse sur l'espace public est envisagée. L'appartement vacant situé au 1er étage continuera sa vocation de logement à usage d'habitation ou de location.



GRAND POITIERS  
Communauté Urbaine



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° .....  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE LAVOUX**

**GRAND POITIERS COMMUNAUTE URBAINE**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Lavoux** dont le siège est situé – Place des Carriers – 86800 LAVOUX - représentée par son maire, Maguy LUMINEAU, 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 Urbaine de Grand Poitiers**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 15 place du Maréchal Leclerc - BP 569 - 86021 POITIERS Cedex – représentée par **Monsieur Alain CLAEYS**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 27 juin 2014,

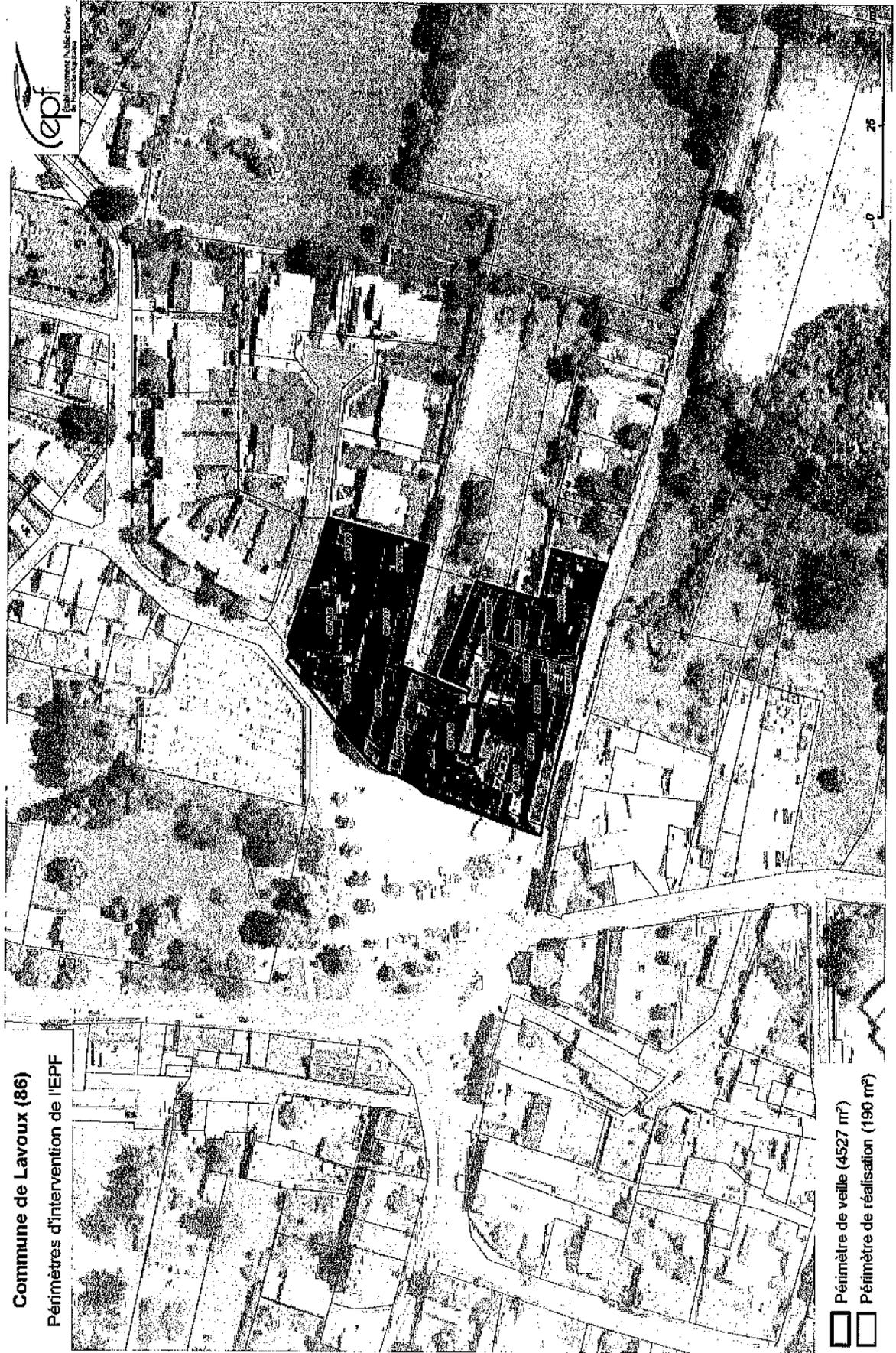
Ci-après dénommée « **Grand Poitiers** »

**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 – 86 011 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° .....

**D'autre part,**

# Identification du périmètre d'intervention



# PRÉAMBULE

## La Commune de LAVOUX

La commune de Lavoux est située dans la partie centre du département de la Vienne, dans la région Nouvelle-Aquitaine. Elle est située à l'Est de Poitiers, et appartient à la communauté urbaine de Grand Poitiers depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. La Commune est située au carrefour des routes départementales D1, D20 et D131 au nord de l'axe Chauvigny – Poitiers. La gare TER/TGV la plus proche est la gare de Poitiers accessible en 20 minutes en voiture.

Située à 15 km de Poitiers, 25 km de Châtelleraut, 11 km de Chauvigny et 15 km du Futuroscope, la ville y est toute proche, mais la nature reste reine. Dans ces plaines vallonnées, l'agriculture y a une place maîtresse.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la commune compte 1 159 habitants. Sa population est en constante évolution depuis de nombreuses années. Entre 2009 et 2015, la population municipale a augmenté d'environ 4%.

44 entreprises sont présentes sur le territoire communal (activités marchandes hors agriculture). Parmi eux, 14 sont des établissements de services aux entreprises, 7 sont des entreprises de services aux particuliers, 9 sont des établissements de commerce, transport, hébergement et restauration, 6 sont des établissements industriels, 8 sont des entreprises de la construction.

La Commune possède 5 exploitations agricoles sur son territoire. Ces surfaces agricoles sont principalement destinées à la culture des céréales et des oléagineux.

La pierre de Lavoux marque l'histoire de la commune. Une société exploite et extrait toujours les pierres des carrières situées sur le territoire communal. La pierre de Lavoux est utilisée pour la construction de maisons et de bâtiments, pour des aménagements extérieurs et intérieurs, pour la restauration d'édifices ou de monuments historiques et pour des sculptures. Cette pierre a notamment été utilisée pour la construction de l'Opéra de Paris et de la façade des Galeries Lafayette à Paris.

Au niveau patrimonial, le château du Bois-Dousset est classé sur la liste des monuments historiques depuis 1966, notamment pour ses douves, ses communs, son parc, son escalier, sa porte, son élévation et sa toiture. Un chêne rouvre, arbre remarquable, dessine le patrimoine naturel du domaine de Bois-Dousset.

Ces éléments patrimoniaux témoignent d'une richesse patrimoniale (historique, naturelle, immobilière) non négligeable de la commune.

Au niveau du parc de logements, la Commune compte 504 logements sur son territoire en 2015 dont 92% sont des résidences principales (463). Plus de 80% des occupants de ces dernières sont propriétaires (385). 16 logements sont des résidences secondaires ou logements occasionnels. 97% du parc de logements est constitué de maisons, le reste étant composé d'appartements.

La part de logements vacants est assez faible (5% contre 9,5 % pour la moyenne du département).

Concernant l'ancienneté du parc, 20% des résidences principales ont été construites avant 1919. La majorité du parc de logements a été construit entre 1970 et 1990 (34 % des résidences principales) et entre 1990 et 2005 (26% des résidences principales). Au total, plus d'un tiers du parc de logements à 50 ans et plus.

## **Le Projet de la Commune :**

La commune de Lavoux souhaite mener une politique de redynamisation de son cœur de bourg et des commerces de proximité. Comme beaucoup d'autres communes rurales qui possèdent des caractéristiques qui lui sont proches, elle est confrontée à la perte d'attractivité progressive de son centre historique. La fermeture du bar / bureau de tabac et de la supérette (qui possède un logement vacant au premier étage), deux commerces de la Place des Carriers, place principale de la commune, ont parachevé ce constat et donnent une mauvaise image de la place.

Pourtant, localisée au carrefour des routes départementales D1, D20 et D131, la Place des Carriers possède des atouts dont la Commune pourrait bénéficier. La collectivité a d'ailleurs compris cet enjeu avec la création d'une aire de covoiturage. Dans le même sens, la place a été refaite récemment afin d'améliorer les possibilités et la qualité du stationnement. La préservation du bureau de poste au sud de la place participe aussi au dynamisme de la Commune.

La démarche de la ville de revitalisation économique et commerciale du centre bourg doit donc permettre d'engager une nouvelle impulsion au développement des activités de la Place des Carriers. La requalification des friches commerciales en plein cœur de bourg permettrait ainsi à la commune d'accueillir de nouvelles populations et de nouveaux commerces et de poursuivre le processus de redynamisation du centre-ville.

Dès lors, il convient de faciliter ces nouvelles implantations et d'améliorer le cadre de vie dans lequel elles seront accueillies.

En conclusion, le projet soumis par la Commune de Lavoux à l'intervention de l'EPF permettrait une revitalisation du centre-bourg avec le développement de l'activité économique et commerciale de proximité et la création de services à la population.

## **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, 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

Grand Poitiers rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°86-14-004 signée le 26 septembre 2014, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 27 juin 2014 et du conseil d'administration du 10 juin 2014.

Dans le cadre de la présente convention, 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 ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités 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.

Cette convention cadre a permis de définir des priorités partagées :

- au 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 ;
- au renouvellement urbain, et en particulier la reconquête, la reconversion et la réhabilitation de friches urbaines, de quartiers dégradés et de centres bourgs ;
- à l'intensification par la restructuration urbaine des dents creuses en centres bourgs, des centres villes et de certains secteurs à définir autour des pôles de proximité dans les quartiers ;

- au maintien ou à la restauration des fonctions urbaines dans les centralités urbaines et rurales : commerce, service, déplacement, culture... ;
- à une intervention limitée en extension urbaine en s'inscrivant dans une logique de « continuum urbain » ;
- à la mise en place d'une trame verte et bleue structurante le long notamment de la Boivre et du Clain et des autres vallées sèches et humides de l'agglomération et l'aménagement d'espaces naturels dans la continuité de ce qui a déjà été entrepris dans les vallées ;
- à 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 de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte.

Un périmètre de veille comprenant une partie du centre-bourg de la commune de Lavoux, constituée de la façade est de la Place des Carriers, est défini dans la présente convention. Ce périmètre a pour objectif d'établir une stratégie foncière qui permettra à la commune, selon les opportunités et l'avancée de sa réflexion, de se porter acquéreur d'emprises, bâties ou non, en vue de la réalisation d'opérations en renouvellement urbain ou en réhabilitation.

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 de ces biens.

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 au secteur en rouge sur la carte.

- **Projet : Parcelle cadastrée B n° 1069**

Site : Parcelle cadastrée B n°1069 représentant une surface totale estimée de 240 m<sup>2</sup> (188 m<sup>2</sup> pour la cellule commerciale et 52 m<sup>2</sup> pour le logement vacant au 1<sup>er</sup> étage). Les deux biens appartiennent à une personne privée qui semble enclin à bien vouloir les vendre à la commune.

Cet espace est classé en zone urbaine (Ua) au titre du PLU de Lavoux.

Projet : La Commune envisage, pour cet espace, l'installation d'un commerce de proximité, rassemblant des activités de bar/tabac, café, presse et alimentation, notamment avec la vente de produits locaux, en lieu et place de l'ancienne supérette. Des travaux intérieurs sont à prévoir compte tenu de la vétusté et de la configuration du bien. A l'extérieur, la création d'une terrasse sur l'espace public est envisagée. L'appartement vacant situé au 1<sup>er</sup> étage continuera sa vocation de logement à usage d'habitation ou de location.

La Commune prévoit la réalisation d'études, dont le but sera de déterminer quelle implantation et quelle construction il sera pertinent de développer dans cet espace. Le cabinet d'études devra déterminer un programme fonctionnel pour cet espace et proposer un chiffrage des aménagements à prévoir.

L'EPF pourra appuyer la Commune dans la définition d'un cahier des charges et dans la consultation d'opérateurs susceptibles d'être intéressés par le programme.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire 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 TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000€ 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 échu 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  
Lavoux  
représentée par sa Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Maguy LUMINEAU**

**Philippe GRALL**

La Communauté urbaine de  
Grand Poitiers  
représentée par son Président,

**Alain CLAEYS**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre n° 86-14-004 entre Grand Poitiers et l'EPF

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-080

B-2018-167 Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Oradour-sur-Vayres, la Communauté de Communes Ouest Limousin (87) 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- **167**

**Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Oradour-sur-Vayres, la Communauté de Communes Ouest Limousin (87) 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 « centre bourgs et foncier commercial en centre ancien » entre la Communauté de Communes Ouest Limousin et l'EPF de Nouvelle Aquitaine,

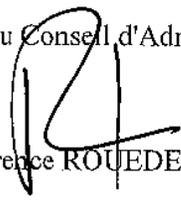
Sur proposition du Directeur Général

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Oradour-sur-Vayres, la Communauté de Communes Ouest Limousin (87) 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 d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune d'Oradour-sur-Vayres, la Communauté de Communes Ouest Limousin (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention : centre bourg

**-Objet** : revitalisation du centre-bourg

La Commune d'Oradour-sur-Vayres est localisée dans le Département de la Haute-Vienne, à une vingtaine de kilomètres au Sud de Saint-Junien et à une quarantaine de Limoges. La Commune comptait en 2015, 1 522 habitants sur un territoire de 39 km<sup>2</sup> soit une densité supérieure à 39 habitants au km<sup>2</sup>. Oradour-sur-Vayres fait également partie de la Communauté de Communes Ouest Limousin qui regroupe 16 communes et plus de 11 800 habitants. La Commune d'Oradour-sur-Vayres est intégrée au Parc Naturel Régional Périgord-Limousin depuis sa création en 1998.

L'évolution de la population communale suit une courbe constante depuis le début des années 2000. Ainsi entre 2010 et 2015, la Commune gagnait 0,1% de sa population par an (la hausse est due au solde migratoire (+0,9% par an) tandis que le solde naturel est négatif (-0,9% par an)). En effet, la Commune doit faire face à un vieillissement de sa population, les 60 ans et plus représentent 42,2% de la population (contre 38,9% de la population en 2009) tandis que les moins de 14 ans et les 15-29 ans représentent respectivement 11,2% et 10% de la population contre 15,9% et 16,5% à l'échelle du Département. La Commune présente une problématique de vieillissement marquée par rapport au reste du Département et peine à attirer des populations jeunes du fait de l'éloignement avec Limoges et des plus grandes zones d'emplois.

Le parc de logements recensé en 2015 est composé de 1 150 unités avec une part de résidences principales qui s'élève à 66,6% tandis que celle des résidences secondaires est de 20,3%. La part de logements vacants est de 13,1% soit 150 logements vacants. Toutefois, même si elle est encore prégnante, la problématique de la vacance du parc de logement s'est atténuée ces dernières années (23 logements vacants en moins depuis 2010). Le réinvestissement des logements vacants constitue donc un enjeu fort pour la Commune et pour la vitalité du centre-bourg.

La Commune accueille de nombreux services et équipements tels que des restaurants et des commerces de bouche, une boulangerie, un bureau de poste, une banque, une pharmacie, une supérette et un supermarché mais également une école maternelle et une école primaire. Le maintien de l'attractivité de la Commune passe donc par la pérennisation de ces structures et par le développement de nouveaux équipements complétant l'offre proposée à la population.

La collectivité poursuit un projet ambitieux de revitalisation du centre bourg à la fois par la requalification des espaces publics et par le renouvellement de biens vacants en déshérence localisés dans le centre bourg. La Commune d'Oradour-sur-Vayres souhaite donc pérenniser les investissements réalisés sur le centre-bourg ces dernières années notamment en matière d'espaces publics. A ce titre la Commune ambitionne de mener un programme de revitalisation de son cœur de

bourg au travers d'une action sur le logement et les commerces. De fait, en lien avec l'EPF, une propriété vacante a été identifiée en vue d'y réaliser une opération en réhabilitation avec commerce en rez-de-chaussée et logements à l'étage via un accès différencié.

En outre, la Commune souhaite mener une opération de démolition d'un îlot d'habitations entièrement vacant et en friche permettant la création de nouveaux espaces publics mêlant espaces de vie et offre de stationnement à proximité immédiate de l'Eglise qui serait également mise en valeur par cette opération.

**-Montant : 400 000 €**

**-Durée : 5 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études* : Ce périmètre n'a aucun objet dans le cadre de la présente convention.

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la convention.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond au périmètre en rouge sur la convention.

- **Projet 1 : Réhabilitation d'un bien vacant en cœur de bourg**

Site : Parcelles AB 158, 159 et 487 localisées rue du Général de Gaulle

Projet : Sur ce bien localisé en cœur de bourg, la Collectivité souhaite permettre la réalisation d'une opération de réhabilitation qui devra être étudiée, au travers d'une étude de faisabilité, tant du point de vue technique que financier préalablement à une acquisition. Cette opération constitue pour la collectivité l'opportunité de réaliser une opération exemplaire de réimplantation de logements aux étages et d'un commerce au rez-de-chaussée s'il est avéré que cette propriété possède toujours une vocation commerciale.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles des périmètres. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ces périmètres 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.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°**  
**D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNE D'ORADOUR-SUR-VAYRES (87)**  
**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES OUEST LIMOUSIN (87)**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

Entre

**La Commune d'Oradour-sur-Vayres**, dont le siège est situé 26 avenue du Général de Gaulle, 87 150 Oradour-sur-Vayres, représentée par son maire, **Monsieur Guy RATINAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**La Communauté de Communes Ouest Limousin**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé à La Monnerie, 87150 Cussac – représentée par **Monsieur Christophe GEROUARD**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,  
Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ou « **l'EPCI** » ;

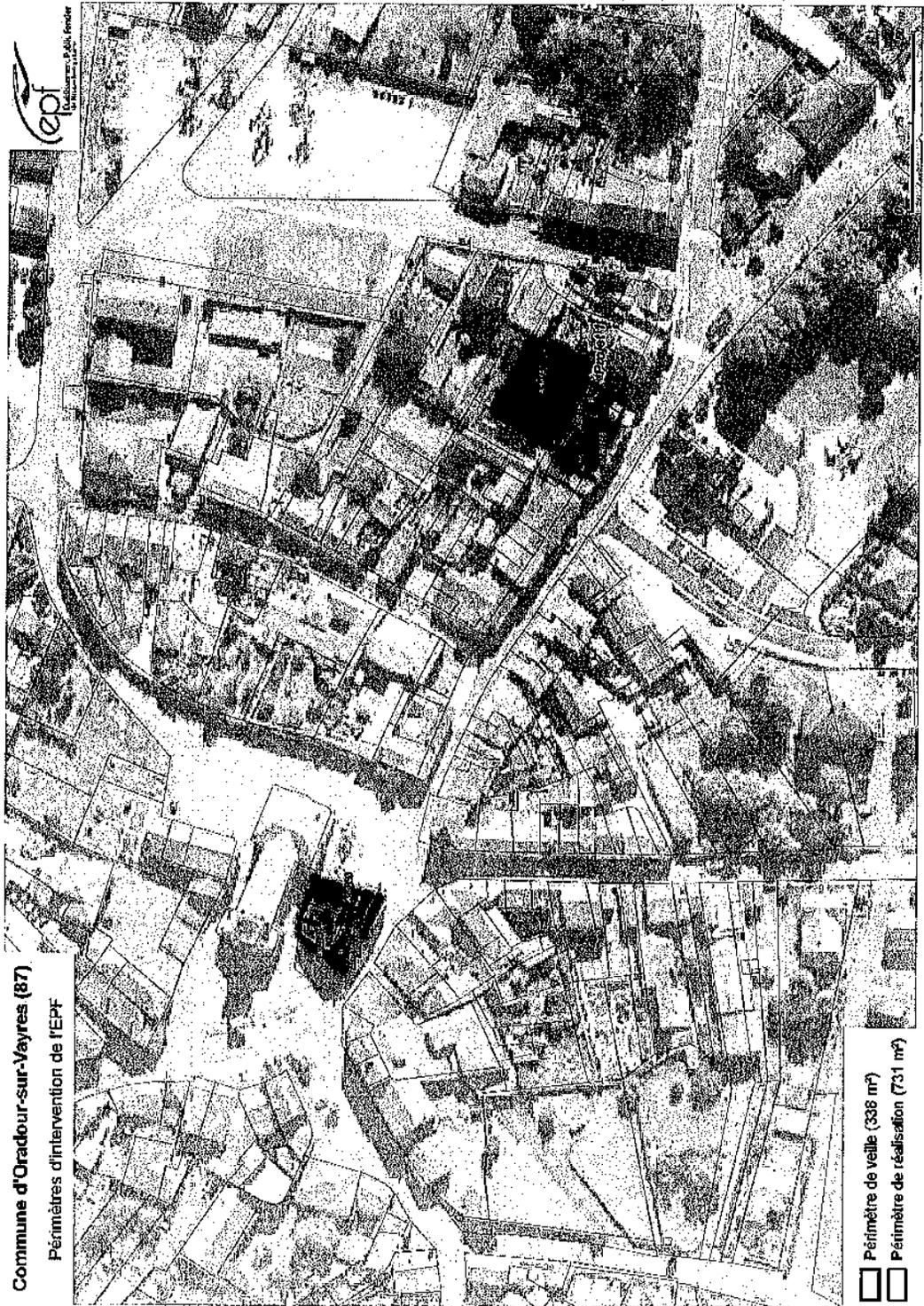
**d'une part,**

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'Oradour-sur-Vayres fait partie de la Communauté de Communes Ouest Limousin qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), 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 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 d'Oradour-sur-Vayres

La Commune d'Oradour-sur-Vayres est localisée dans le Département de la Haute-Vienne, à une vingtaine de kilomètres au Sud de Saint-Junien et à une quarantaine de Limoges. La Commune comptait en 2015, 1 522 habitants sur un territoire de 39 km<sup>2</sup> soit une densité supérieure à 39 habitants au km<sup>2</sup>. Oradour-sur-Vayres fait également partie de la Communauté de Communes Ouest Limousin qui regroupe 16 communes et plus de 11 800 habitants. La Commune d'Oradour-sur-Vayres est intégrée au Parc Naturel Régional Périgord-Limousin depuis sa création en 1998.

L'évolution de la population communale suit une courbe constante depuis le début des années 2000. Ainsi entre 2010 et 2015, la Commune gagnait 0,1% de sa population par an (la hausse est due au solde migratoire (+0,9% par an) tandis que le solde naturel est négatif (-0,9% par an)). En effet, la Commune doit faire face à un vieillissement de sa population, les 60 ans et plus représentent 42,2% de la population (contre 38,9% de la population en 2009) tandis que les moins de 14 ans et les 15-29 ans représentent respectivement 11,2% et 10% de la population contre 15,9% et 16,5% à l'échelle du Département. La Commune présente une problématique de vieillissement marquée par rapport au reste du Département et peine à attirer des populations jeunes du fait de l'éloignement avec Limoges et des plus grandes zones d'emplois.

Le parc de logements recensé en 2015 est composé de 1 150 unités avec une part de résidences principales qui s'élève à 66,6% tandis que celle des résidences secondaires est de 20,3%. La part de logements vacants est de 13,1% soit 150 logements vacants. Toutefois, même si elle est encore prégnante, la problématique de la vacance du parc de logement s'est atténuée ces dernières années (23 logements vacants en moins depuis 2010). Le réinvestissement des logements vacants constitue donc un enjeu fort pour la Commune et pour la vitalité du centre-bourg.

La Commune accueille de nombreux services et équipements tels que des restaurants et des commerces de bouche, une boulangerie, un bureau de poste, une banque, une pharmacie, une supérette et un supermarché mais également une école maternelle et une école primaire. Le maintien de l'attractivité de la Commune passe donc par la pérennisation de ces structures et par le développement de nouveaux équipements complétant l'offre proposée à la population.

## Le Projet de la Commune :

La collectivité poursuit un projet ambitieux de revitalisation du centre bourg à la fois par la requalification des espaces publics et par le renouvellement de biens vacants en déshérence localisés dans le centre bourg. La Commune d'Oradour-sur-Vayres souhaite donc pérenniser les investissements

réalisés sur le centre-bourg ces dernières années notamment en matière d'espaces publics. A ce titre la Commune ambitionne de mener un programme de revitalisation de son cœur de bourg au travers d'une action sur le logement et les commerces. De fait, en lien avec l'EPF, une propriété vacante a été identifiée en vue d'y réaliser une opération en réhabilitation avec commerce en rez-de-chaussée et logements à l'étage via un accès différencié.

En outre, la Commune souhaite mener une opération de démolition d'un îlot d'habitations entièrement vacant et en friche permettant la création de nouveaux espaces publics mêlant espaces de vie et offre de stationnement à proximité immédiate de l'Eglise qui serait également mise en valeur par cette opération.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret 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-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.

### **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.**

**Aucun périmètre d'étude n'est prévu 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 à un îlot vacant à démolir, composé de 4 propriétés, localisé à proximité de l'Eglise.

Sur ces fonciers, les emprises bâties sont toutes vacantes, depuis plusieurs dizaines d'années pour certaines, et sont de fait à l'état de friche ou de ruine. Ces emprises sont en outre isolées de la continuité du bâti, et privent le cœur de bourg de son potentiel d'attractivité en matière d'équipements et d'agréments paysagers. L'opération vise donc la déconstruction des fonciers en question, pour aménager un espace public central qui permettrait de valoriser l'Eglise et de développer une nouvelle offre de stationnement en cœur de ville pour les résidents ou les clients des commerces et services.

En outre, la Commune réalise déjà des travaux sur les espaces publics de la rue et de la place à proximité desquels est situé l'îlot.

La réalisation de ce projet ne sera pas neutre financièrement pour la Commune au regard de l'absence de recettes en sortie d'opération et des potentiels coûts d'acquisition et de démolition des biens.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions.

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

Ce périmètre correspond à la propriété à acquérir en centre-bourg (carte en page 2).

Le périmètre correspond au projet suivant :

• **Projet 1 : Réhabilitation d'un bien vacant en cœur de bourg**

Site : Parcelles AB 158, 159 et 487 localisées rue du Général de Gaulle

Projet : Sur ce bien localisé en cœur de bourg, la Collectivité souhaite permettre la réalisation d'une opération de réhabilitation qui devra être étudiée, au travers d'une étude de faisabilité, tant du point de vue technique que financier préalablement à une acquisition. Cette opération constitue pour la collectivité l'opportunité de réaliser une opération exemplaire de réimplantation de logements aux étages et d'un commerce au rez-de-chaussée s'il est avéré que cette propriété possède toujours une vocation commerciale.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles des périmètres. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ces périmètres 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 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 ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune  
d'Oradour-sur-Vayres  
représentée par son Maire,

La Communauté de Communes  
Ouest Limousin  
représentée par son président,

**Guy RATINAUD**

**Christophe GEROUARD**

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

Annexe n°2 : Convention Cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-081

B-2018-168 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du  
centre bourg entre la Commune de Saint-Just-le-Martel, la  
Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et  
l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Bureau

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° B-2018- **168**

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la  
revitalisation du centre bourg entre la Commune de Saint-Just-le-Martel, la  
Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) 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 relative au développement de l'habitat entre la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la Commune de Saint-Just-le-Martel, la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) 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 d'action foncière pour la revitalisation du centre bourg entre la Commune de Saint-Just-le-Martel, la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention : centre bourg

**-Objet** : revitalisation du centre bourg

La Commune de Saint-Just-le-Martel est localisée dans le Département de la Haute-Vienne, à une quinzaine de kilomètres à l'Est de Limoges. La Commune compte en 2015, 2 691 habitants sur un territoire de 31,7 km<sup>2</sup> soit une densité supérieure à 84,9 habitants au km<sup>2</sup>. Saint-Just-le-Martel fait également partie de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole qui regroupe 20 communes et plus de 208 000 habitants. La Commune est traversée par la D941, axe structurant à l'échelle du Département qui relie Limoges à Bourgneuf via Saint-Léonard-de-Noblat (ancien axe Limoges-Clermont-Ferrand). De fait Saint-Just-le-Martel est très accessible depuis Limoges favorisant son attractivité résidentielle. Le territoire communal est également desservi par les lignes 34 et 46 du service de transports en commun de l'Agglomération de Limoges. La Commune est également inscrite au PLH en cours de révision de l'Agglomération de Limoges ainsi qu'au SCOT au sein duquel elle est identifiée parmi les Communes de deuxième couronne devant proposer davantage de commerces et de services pour répondre à la hausse de population.

L'évolution de la population communale suit une courbe croissante depuis le début des années 1980. Dans un contexte de périurbanisation, cette évolution est particulièrement marquée entre 2000 et 2015. Ainsi entre 2010 et 2015, la Commune gagnait 1,6% de sa population par an, la hausse est due au solde naturel (0,5%) et au solde migratoire (1,1%). La croissance démographique de la Commune est donc avant tout impulsée par l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire. La Commune compte une importante part de 0-14 ans, 22,5% en 2015 contre 15,9% à l'échelle de la Haute-Vienne, traduisant la forte attractivité de la Commune pour les ménages avec enfants. Il convient donc de pérenniser cette attractivité résidentielle en permettant l'installation de nouvelles populations sur le territoire afin de permettre le maintien de l'offre en commerces, services et équipements publics.

Le parc de logements recensé en 2014 est composé de 1 107 unités avec une part de résidences principales qui s'élève à 89,1%, le parc est caractérisé par la prédominance de l'habitat pavillonnaire. La part de logements vacants est de 6,7% soit 74 logements vacants, ce qui souligne une problématique à considérer à l'échelle du cœur de bourg.

Saint-Just-le-Martel dispose également de nombreux commerces et équipements tels qu'un café, une boulangerie, un bureau de Poste ou encore une pharmacie et une maison de santé, autour notamment du nouveau pôle place Wolinski. En outre, la Commune compte une bibliothèque ainsi qu'une école maternelle et une élémentaire accueillant un total de 250 élèves au sein de 9 classes.

Enfin la Commune est connue pour accueillir chaque année depuis 1982 le Salon International de la caricature, du dessin de presse et d'humour dans un centre dédié en cœur de bourg. Le centre abrite le reste de l'année des expositions sur la thématique du dessin humoristique.

En lien avec l'attractivité résidentielle que sa position en seconde couronne de l'agglomération de Limoges lui confère, la Commune de Saint-Just-le-Martel souhaite permettre un développement mesuré, harmonieux et cohérent de son territoire. Ainsi, la Commune ambitionne de privilégier le développement de son urbanisation à l'échelle des dents creuses composant son bourg. Par ailleurs, soucieuse de pérenniser l'attractivité de son centre-bourg, la collectivité souhaiterait également que certaines bâtisses en déshérence localisées dans le centre-bourg puissent être réinvesties via des opérations en réhabilitation.

Enfin, afin de répondre à la demande de sa population désirant trouver à l'échelle de la commune l'ensemble des commodités, la Commune de Saint-Just-le-Martel veut compléter son offre de services à la population en poursuivant le développement du pôle commercial développé à l'entrée du bourg ces dernières années.

**-Montant : 700 000 €**

**-Durée : 4 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre d'études* : Ce périmètre est sans objet au sein de la présente convention.

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la convention.

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond au périmètre en rouge sur la convention.

- **Projet 1 : Réhabilitation de biens en friche vacants en centre-bourg**

Site : parcelles AP 10 et AA 205 localisées au sein du tissu urbain

Projet : Ces deux biens localisés à proximité immédiate du centre bourg constituent des emprises intéressantes pour la réalisation d'opérations de réhabilitation qui devront être étudiée tant du point de vue technique que financier préalablement à une acquisition. Au regard de l'état général des bâtiments, une étude plus approfondie sur les perspectives de réhabilitation pourra être lancée.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles des périmètres. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ces périmètres sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté d'Agglomération à l'EPF sur ce périmètre.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°**

**D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE BOURG  
ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-JUST-LE-MARTEL (87)**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LIMOGES METROPOLE (87)**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Saint-Just-le-Martel**, dont le siège est situé rue de la Mairie, 87590 Saint-Just-le-Martel, représentée par son maire, **Monsieur Joël GARESTIER**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**La Communauté d'Agglomération Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 Limoges, représentée par **Monsieur Gérard VANDENBROUCKE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **Limoges Métropole** » ;

**d'une part,**

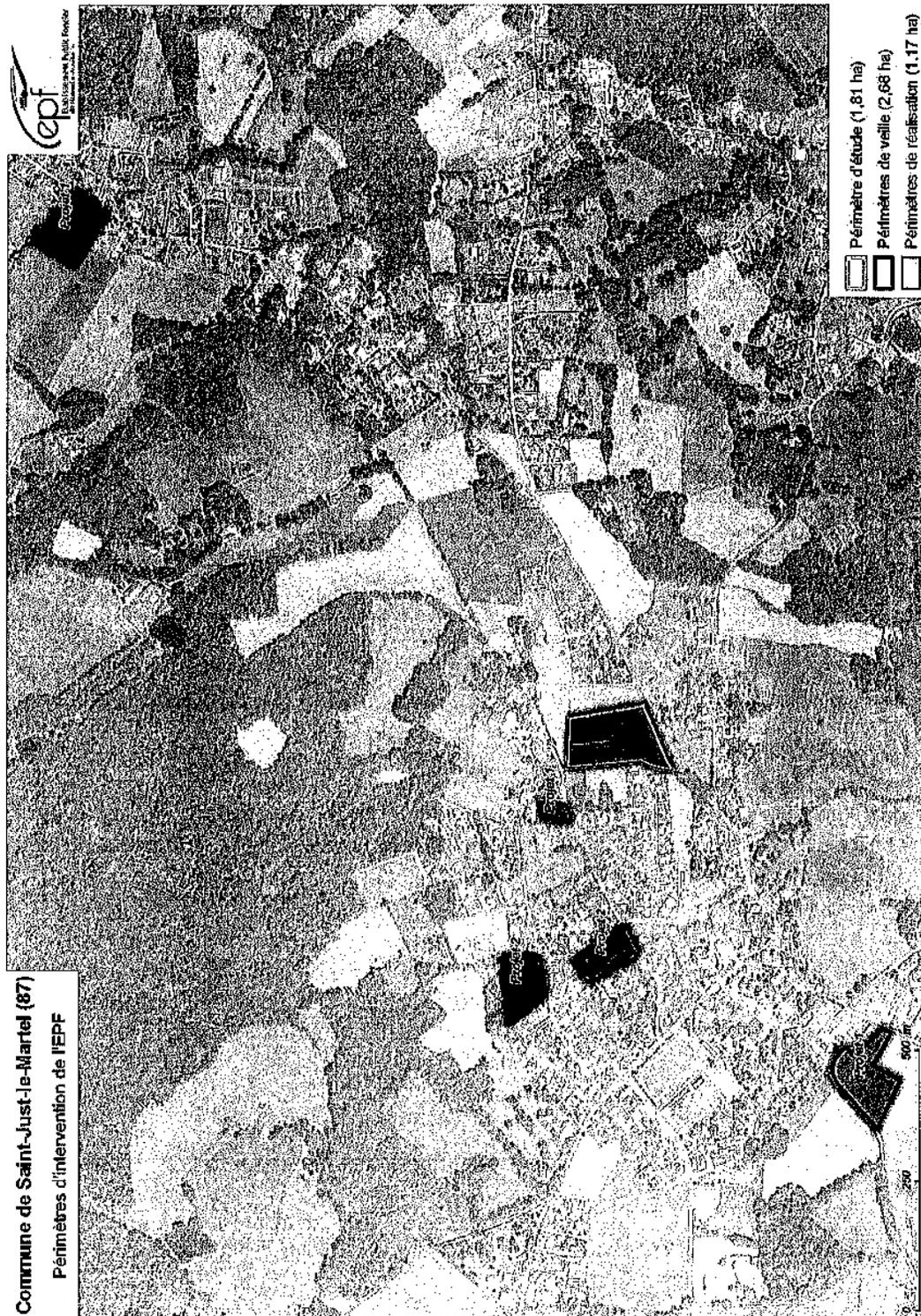
**et**

**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..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# Identification des périmètres d'intervention



# PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Just-le-Martel fait partie de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole qui a conclu une convention cadre relative au développement de l'habitat annexée à la présente (annexe 2), 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. 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 urbains.

## La Commune de Saint-Just-le-Martel

La Commune de Saint-Just-le-Martel est localisée dans le Département de la Haute-Vienne, à une quinzaine de kilomètres à l'Est de Limoges. La Commune compte en 2015, 2 691 habitants sur un territoire de 31,7 km<sup>2</sup> soit une densité supérieure à 84,9 habitants au km<sup>2</sup>. Saint-Just-le-Martel fait également partie de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole qui regroupe 20 communes et plus de 208 000 habitants. La Commune est traversée par la D941, axe structurant à l'échelle du Département qui relie Limoges à Bourgneuf via Saint-Léonard-de-Noblat (ancien axe Limoges-Clermont-Ferrand). De fait Saint-Just-le-Martel est très accessible depuis Limoges favorisant son attractivité résidentielle. Le territoire communal est également desservi par les lignes 34 et 46 du service de transports en commun de l'Agglomération de Limoges. La Commune est également inscrite au PLH en cours de révision de l'Agglomération de Limoges ainsi qu'au SCOT au sein duquel elle est identifiée parmi les Communes de deuxième couronne devant proposer davantage de commerces et de services pour répondre à la hausse de population.

L'évolution de la population communale suit une courbe croissante depuis le début des années 1980. Dans un contexte de périurbanisation, cette évolution est particulièrement marquée entre 2000 et 2015. Ainsi entre 2010 et 2015, la Commune gagnait 1,6% de sa population par an, la hausse est due au solde naturel (0,5%) et au solde migratoire (1,1%). La croissance démographique de la Commune est donc avant tout impulsée par l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire. La Commune compte une importante part de 0-14 ans, 22,5% en 2015 contre 15,9% à l'échelle de la Haute-Vienne, traduisant la forte attractivité de la Commune pour les ménages avec enfants. Il convient donc de pérenniser cette attractivité résidentielle en permettant l'installation de nouvelles populations sur le territoire afin de permettre le maintien de l'offre en commerces, services et équipements publics.

Le parc de logements recensé en 2014 est composé de 1 107 unités avec une part de résidences principales qui s'élève à 89,1%, le parc est caractérisé par la prédominance de l'habitat pavillonnaire. La part de logements vacants est de 6,7% soit 74 logements vacants, ce qui souligne une problématique à considérer à l'échelle du cœur de bourg.

Saint-Just-le-Martel dispose également de nombreux commerces et équipements tels qu'un café, une boulangerie, un bureau de Poste ou encore une pharmacie et une maison de santé, autour notamment du nouveau pôle place Wolinski. En outre, la Commune compte une bibliothèque ainsi qu'une école maternelle et une élémentaire accueillant un total de 250 élèves au sein de 9 classes.

Enfin la Commune est connue pour accueillir chaque année depuis 1982 le Salon International de la caricature, du dessin de presse et d'humour dans un centre dédié en cœur de bourg. Le centre abrite le reste de l'année des expositions sur la thématique du dessin humoristique.

## **Le Projet de la Commune :**

En lien avec l'attractivité résidentielle que sa position en seconde couronne de l'agglomération de Limoges lui confère, la Commune de Saint-Just-le-Martel souhaite permettre un développement mesuré, harmonieux et cohérent de son territoire. Ainsi, la Commune ambitionne de privilégier le développement de son urbanisation à l'échelle des dents creuses composant son bourg. Par ailleurs, soucieuse de pérenniser l'attractivité de son centre-bourg, la collectivité souhaiterait également que certaines bâtisses en déshérence localisées dans le centre-bourg puissent être réinvesties via des opérations en réhabilitation.

Enfin, afin de répondre à la demande de sa population désirant trouver à l'échelle de la Commune l'ensemble des commodités, la commune de Saint-Just-le-Martel veut compléter son offre de services à la population en poursuivant le développement du pôle commercial développé à l'entrée du bourg ces dernières années.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret 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'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 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 s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF**

**Aucun périmètre d'études n'est prévu 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.

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté d'Agglomération 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 aux périmètres en vert (carte page 2).

#### **• Projet 1 : Réalisation d'un projet mixte de développement communal**

Site : parcelle BA 5 (pour partie)

Projet : Sur ce tènement foncier localisé à proximité immédiate du pôle commercial de la Commune, la Collectivité souhaite permettre la réalisation d'un projet mixte visant à pérenniser l'attractivité de la Commune en permettant l'installation de nouveaux commerces à proximité de la polarité commerciale en entrée de bourg. Ce pôle commercial, composé essentiellement de commerces ou services de proximité, évite une évasion commerciale de la population résidente vers les principaux pôles commerciaux périphériques de l'agglomération de Limoges.

L'extension de ce pôle commercial avec l'appui de l'EPF permettra ainsi sa consolidation et la structuration d'une seconde centralité à l'échelle de la commune de Saint Just le Martel en complément de la centralité composé du centre bourg et des équipements publics.

A noter que la configuration du centre-bourg de Saint Just Le Martel ne permettait pas d'envisager le développement d'activités commerciales.

- **Projet 2 : Maîtrise de l'urbanisation en cœur de bourg**

Sites : Zone AU1b au PLU de la Commune

Projet : La collectivité souhaite maîtriser les mutations des espaces non-urbanisés zonés AU1b au PLU communal en vue de réaliser des opérations à dominante habitat en densification du tissu urbain existant. Le zonage AU1 correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Le secteur AU1b est délimité sur les parcelles où les densités attendues sont les moins importantes.

Ces deux emprises foncières constituent de dents creuses à l'échelle du bourg de Saint Just le Martel sur lesquelles le développement de l'urbanisation doit nécessairement être priorisée contrairement à des espaces naturels ou agricoles.

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 par la Communauté d'Agglomération à l'EPF sur ce périmètre.

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

Ce périmètre correspond aux périmètres en rouge (carte en page 2).

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Réhabilitation de biens en friche vacants en centre-bourg**

Site : parcelles AP 10 et AA 205 localisées au sein du tissu urbain

Projet : Ces deux biens localisés à proximité immédiate du centre bourg constituent des emprises intéressantes pour la réalisation d'opérations de réhabilitation qui devront être étudiée tant du point de vue technique que financier préalablement à une acquisition. Au regard de l'état général des bâtiments, une étude plus approfondie sur les perspectives de réhabilitation pourra être lancée.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles des périmètres. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ces périmètres sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté d'Agglomération 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 SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € 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 ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune  
de Saint-Just-le-Martel  
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération  
Limoges Métropole  
représentée par son Président,

**Joël GARESTIER**

**Gérard VANDENBROUCKE**

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

Annexe n°2 : Convention Cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-082

B-2018-169 Avenant n° 3 à la convention adhésion projet  
n° CCA 17-14-049 en faveur du développement du  
logement social et de la redynamisation du centre-bourg  
entre la Commune de Chaniers, 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- 169**

**Avenant n° 3 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-049 en faveur du développement du logement social et de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Chaniers, 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 26 janvier 2015, entre la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu la convention adhésion projet n° CCA 17-14-049 en faveur du développement du logement social et de la redynamisation du centre-bourg, signée le 24 avril 2015 entre la Commune de Chaniers (17), la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'avenant n° 1 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-049 en faveur du développement du logement social et de la redynamisation du centre-bourg, signé le 13 avril 2016 entre la Commune de Chaniers (17), la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Vu l'avenant n° 2 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-049 en faveur du développement du logement social et de la redynamisation du centre-bourg, signé le 17 octobre 2017 entre la Commune de Chaniers (17), la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°3 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-049 en faveur du développement du logement social et de la redynamisation du centre-bourg, entre la Commune de Chaniers, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17), et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°3 ;

- 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

Bordeaux, le 1<sup>er</sup> 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° 3 à la convention adhésion projet n° CCA 17-14-049 en faveur du développement du logement social et de la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Chaniers, la Communauté d'Agglomération de Saintes (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Ce projet d'avenant n° 3 concerne la convention adhésion projet n° CCA 17-14-049 entre la Commune de Chaniers (17), la Communauté d'Agglomération de Saintes et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 24 avril 2015, dont les caractéristiques sont les suivantes:

**-Objet :** Logement et centre-bourg

**-Signature initiale :** 24 avril 2015

**-Durée :** 28 novembre 2020

**-Montant maximal :** 250 000,00 €

La Commune de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé, le 24 avril 2015, une convention adhésion projet pour le développement du logement social et la redynamisation du centre-bourg. En effet, en raison de son passage au-dessus du seuil de 3 500 habitants, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et ne dispose pas de 20 % de logements sociaux. Elle doit donc produire du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en recherche de logements accessibles. La volonté de la Commune de limiter les extensions urbaines et de reconquérir les logements vacants permet d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité.

Pour ce faire, il a été identifié, dans le cadre de cette convention, plusieurs biens pouvant être mobilisés pour le projet de la Commune (parcelles AZ n°149, 150, 151, 280 et 310). Par un premier avenant signé le 13 avril 2016, les parcelles AZ n° 106, 473 et 474 (devenues parcelles AZ n° 562 et 563) ont été ajoutées au périmètre de réalisation de la convention. Un deuxième avenant signé le 17 octobre 2017 visait à augmenter l'engagement financier global au titre de la convention.

A ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur en novembre 2016 d'une parcelle de 650 m<sup>2</sup> (AZ n° 562) située avenue du 8 Mai 1945 afin d'y développer une opération de logements locatifs sociaux. Pour parfaire cette opération, l'EPF est en cours d'acquisition de la parcelle contiguë (AZ n° 310) d'une surface de 1 088 m<sup>2</sup>. Ainsi, sur l'emprise totale, pourront être créés une dizaine de logements locatifs sociaux. Un bailleur social est en train de lancer une programmation sur ce foncier ; l'objectif est de signer une promesse de vente avant la fin de l'année 2018.

De plus, l'EPF est en cours d'acquisition d'une maison située 36 rue Aliénor d'Aquitaine (AZ n°106) dans la perspective d'être réhabilitée pour une opération de logements.

La Commune souhaite aujourd'hui maîtriser une propriété située avenue Charles de Gaulle dans le but de réhabiliter la bâtisse pour du logement et de créer du commerce ou du service en densification sur la partie non bâtie. Pour se faire, ce bien doit être intégré en périmètre de réalisation de la convention.

**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, modification du périmètre d'intervention et modification de l'engagement financier global au titre de la convention.**

**-Montant : 250 000 € → 400 000 €**

**-Durée : inchangée**

**-Périmètres : Un site est ajouté en périmètre de réalisation (projet 4), le périmètre d'études est supprimé, et un périmètre de veille foncière est ajouté sur l'ensemble du bourg de Chaniers.**

Le paragraphe est ajouté à l'article 2.2 de la convention initiale afin d'ajouter un bien en périmètre de réalisation :

- **Projet 4 : Projet de logement et de commerce/service en centre-bourg**

Site : Situé 11 avenue Charles de Gaulle, ce bien cadastré AZ n° 234 d'une surface de 596 m<sup>2</sup> correspond à une maison d'habitation vacante avec un terrain.

Projet : Sur cette propriété actuellement en vente, la Commune a pour projet de créer du logement en réhabilitation de l'existant et de créer du commerce ou du service sur la partie non bâtie en front de l'avenue. Cela participera ainsi à l'attractivité du centre-bourg.

De plus, le paragraphe suivant est ajouté à la convention en article 2.3 :

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

Ce périmètre correspond au bourg de Chaniers.



**AVENANT N°3 À LA CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-14-049  
EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET DE LA  
REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CHANIER**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES (17)**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Chaniers**, dont le siège est situé – Mairie – 2 rue Aliénor d'Aquitaine – 17 610 CHANIER – représentée par son Maire, **Monsieur Eric PANNAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

**d'une part,**

**et**

**La Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES – représentée par **Monsieur Jean-Claude CLASSIQUE**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « CDA » ;

**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-..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « l'EPF »

**d'autre part,**

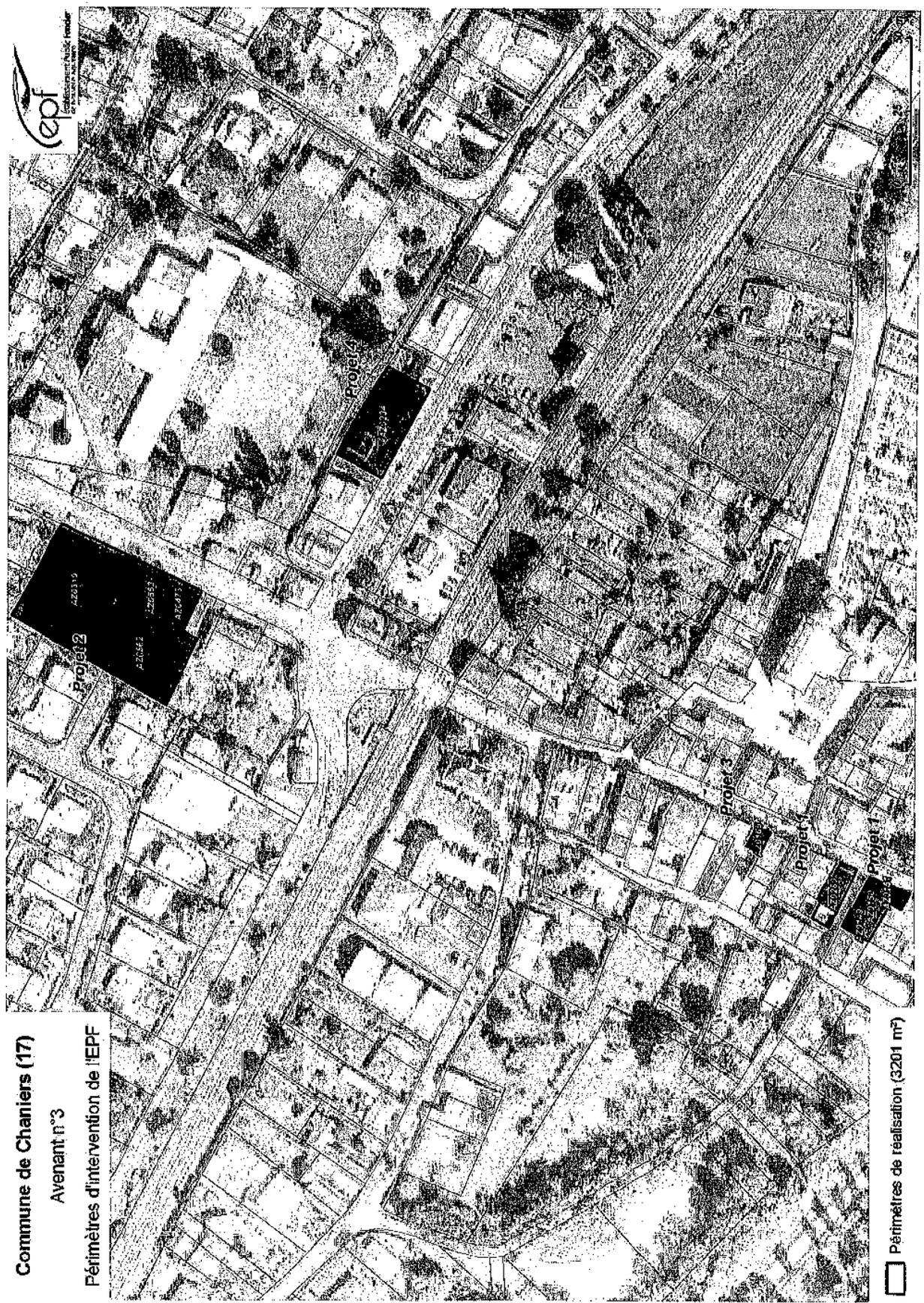


**Commune de Chaniers (17)**  
Avenant n°3  
**Périmètres d'intervention de l'EPTF**

Commune de Chaniers (17)

Avenant n°3

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètres de réalisation (3201 m²)

Avenant n°3 à la convention adhésion projet Chaniers – CcA de Saintes n° CCA – 17 – 14 – 049

# PRÉAMBULE

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

La Commune de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ont signé, le 24 avril 2015, une convention adhésion projet pour le développement du logement social et la redynamisation du centre-bourg. En effet, en raison de son passage au-dessus du seuil de 3 500 habitants, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et ne dispose pas de 20 % de logements sociaux. Elle doit donc produire du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en recherche de logements accessibles. La volonté de la Commune de limiter les extensions urbaines et de reconquérir les logements vacants permet d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité.

Pour ce faire, il a été identifié, dans le cadre de cette convention, plusieurs biens pouvant être mobilisés pour le projet de la Commune (parcelles AZ n°149, 150, 151, 280 et 310). Par un premier avenant signé le 13 avril 2016, les parcelles AZ n° 106, 473 et 474 (devenues parcelles AZ n° 562 et 563) ont été ajoutées au périmètre de réalisation de la convention. Un deuxième avenant signé le 17 octobre 2017 visait à augmenter l'engagement financier global au titre de la convention.

A ce jour, l'EPF s'est porté acquéreur en novembre 2016 d'une parcelle de 650 m<sup>2</sup> (AZ n° 562) située avenue du 8 Mai 1945 afin d'y développer une opération de logements locatifs sociaux. Pour parfaire cette opération, l'EPF est en cours d'acquisition de la parcelle contiguë (AZ n° 310) d'une surface de 1 088 m<sup>2</sup>. Ainsi, sur l'emprise totale, pourront être créés une dizaine de logements locatifs sociaux. Un bailleur social est en train de lancer une programmation sur ce foncier ; l'objectif est de signer une promesse de vente avant la fin de l'année 2018.

De plus, l'EPF est en cours d'acquisition d'une maison située 36 rue Aliénor d'Aquitaine (AZ n°106) dans la perspective d'être réhabiliter pour une opération de logements.

La Commune souhaite aujourd'hui maîtriser une propriété située avenue Charles de Gaulle dans le but de réhabiliter la bâtisse pour du logement et de créer du commerce ou du service en densification sur la partie non bâtie. Pour se faire, ce bien doit être intégré en périmètre de réalisation de la convention.

Cet avenant a ainsi pour objet 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, de modifier le périmètre d'intervention et d'augmenter l'engagement financier global afin de tenir compte du prix des futures acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la convention.

## 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 7 avec le numéro 7.1.*

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-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.

## **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 12 avec le numéro 12.4 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 du périmètre d'intervention**

*Cet article vient modifier l'article 2 – LES PERIMETRES D'INTERVENTION de la convention initiale afin d'ajouter un site en périmètre de réalisation, de supprimer le périmètre d'études et d'ajouter un périmètre de veille foncière sur l'ensemble du bourg de Chaniers.*

Le paragraphe est ajouté à l'article 2.2 de la convention initiale afin d'ajouter un bien en périmètre de réalisation :

### **• Projet 4 : Projet de logement et de commerce/service en centre-bourg**

Site : Situé 11 avenue Charles de Gaulle, ce bien cadastré AZ n° 234 d'une surface de 596 m<sup>2</sup> correspond à une maison d'habitation vacante avec un terrain.

Projet : Sur cette propriété actuellement en vente, la Commune a pour projet de créer du logement en réhabilitation de l'existant et de créer du commerce ou du service sur la partie non bâtie en front de l'avenue. Cela participera ainsi à l'attractivité du centre-bourg.

De plus, le paragraphe suivant est ajouté à la convention en article 2.3 :

### **2.3 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur en vert sur la carte (page 2) et correspond au bourg de Chaniers.

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 préférentiellement au cas par cas.

**ARTICLE 3. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

*L'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Etablissement Public Foncier est de **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 €)**.

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 de portage et des études.

Les autres dispositions de la convention n° CCA 17 – 14 – 049 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Chaniers  
représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération de Saintes  
représentée par son Président,

**Eric PANNAUD**

**Jean-Claude CLASSIQUE**

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 : Convention adhésion projet n° CCA 17 – 14 – 049

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention

Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention

Annexe n°3 : Convention cadre n° 17 – 14 - 009

Avenant n°3 à la convention adhésion projet Chaniers – CdA de Saintes n° CCA – 17 – 14 - 049

8



**CONVENTION ADHESION PROJET N° CCA 17-14-049  
EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL  
ET DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG**

ENTRE

**LA COMMUNE DE CHANIERES**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

ET

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

Entre

**La Commune de CHANIERES**, dont le siège est situé – Mairie – 2 rue Aliénor d'Aquitaine – 17 610 CHANIERES – représentée par son maire, Monsieur Eric PANNAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 14 Avril 2015,  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

**La Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES – représentée par Monsieur Jean Philippe MACHON son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15/02/14  
Ci-après dénommée « CDA » ;

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, 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 2014-126 en date du 9 décembre 2014,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

# PRÉAMBULE

La commune de Chaniers fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA) qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 1), 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.

## Le Projet de la Commune :

La commune nouvellement soumise à l'article 55 de la loi SRU en raison de son passage au-dessus du seuil de 3 500 habitants, ne possède pas 20% de logements sociaux. Elle doit donc produire du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en recherche de logements accessibles. La volonté de la Commune de limiter les extensions urbaines et de reconquérir les logements vacants permet d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité.

A cette fin, la collectivité a identifié plusieurs fonciers à acquérir en vue d'atteindre ses objectifs.

## La Commune de CHANIERES

Chaniers est située au centre de la Charente Maritime, à l'Est de Saintes et adhère à l'agglomération de Saintes. Traversée par la RN141 qui relie Cognac à Saintes, la Commune va atteindre en 2015 3 500 habitants. De ce fait, elle sera soumise à l'article 55 de la loi SRU et devra compter 20% de logement social au sein de son parc de résidences principales.

La population de la commune augmente de manière continue de 0,5% par an depuis 1982, elle gagne ainsi 15 à 20 habitants par an en moyenne. Ces dernières années, la Commune connaît une croissance plus soutenue grâce à l'accélération du desserrement de la ville de Saintes et l'installation de ménages actifs. 70% des actifs vivent sur la Commune travaillent en dehors de cette dernière.

Le développement de la Commune s'est d'abord traduit par une urbanisation à proximité de la Charente, en limite de zone inondable, autour de l'église. Par la suite, la voie ferrée Angoulême/Saintes va scinder la commune, le bourg restant d'un côté et la commune se développant par construction de maisons individuelles de l'autre côté. Le développement de la Commune est récent, seul 30% de ses logements datent d'avant 1946. Le parc de logements de la commune est composé à 97% de maisons individuelles de grandes tailles (83% de T4 et +).

Bien qu'elle couvre une surface importante (26,53km<sup>2</sup>), l'urbanisation de la Commune reste principalement localisée à proximité du bourg d'origine. Le secteur du bourg présente encore plusieurs réserves de développement, qu'ils s'agisse de terrains en dent creuse ou de logements vacants à reconverter (92 au total). La municipalité souhaite pouvoir préserver le caractère de son bourg, tout en densifiant les espaces existants afin de continuer à accueillir de la population nouvelle et remplir ses obligations au titre de la loi SRU. La densification du bourg doit aussi permettre de loger les personnes souhaitant se relocaliser à proximité des commerces et services.

## 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'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 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 débuter 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. Elles 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 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE**

La CDA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 17/14 - 009 signée le 26/01/15 conformément aux délibérations du conseil communautaire du 15/12/14 et du conseil d'administration du 21/2/14

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 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 et la CDA piloteront des études, avec l'assistance de l'EPF.**

Ce périmètre correspond au centre bourg ancien (carte en annexe).

La Collectivité et la CDA s'engagent sur ce périmètre d'études dans une démarche de référentiel foncier, l'EPF réalisant les études. La Commune a déjà identifié des parcelles mutables sur ce secteur qui peuvent être porteuses d'opérations d'aménagement. Cependant, afin d'étudier la faisabilité des projets, une recherche de foncier complémentaire pourra être menée dans cette phase d'étude.

Cependant, les études impliquent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Collectivité et de la CDA.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire pour déterminer quelles sont les attentes des habitants potentiels en termes de qualité et de prix

- dans un deuxième temps, une recherche en phase d'anticipation, des potentialités foncières en vue de définir les périmètres d'actions foncières.  
Conformément au PPI, l'EPF s'engage prioritairement sur des opérations en renouvellement urbain et de densification. Ce ciblage est justifié par le plus grand impact de ce type d'opérations sur l'environnement proche des sites et le territoire en général. L'étude de gisement foncier est donc nécessaire pour déterminer les sites les plus stratégiques pour l'intervention foncière. Elle pourra si aucun gisement en densification n'est détecté mettre en évidence des gisements en extension.
- dans un troisième temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et ainsi que les modalités d'intervention de l'EPF.  
Conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, les études concerneront particulièrement les éléments permettant la bonne appréciation de la valeur du foncier et de la faisabilité d'une opération sur ce foncier, ainsi que de l'anticipation des actions à mener dans le cadre de l'intervention foncière.  
Elles pourront donc aller jusqu'à la production de scénarios de composition et de coûts de sortie, avec pour chacun un pré-chiffrage et potentiellement des propositions d'évolution des documents d'urbanisme.  
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. Celui-ci, conformément à son programme pluriannuel d'intervention, ne participe pas au volet non foncier des études.

Les études ainsi définies et précisées aux articles suivants sont financées intégralement par l'EPF. Le montant est 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 commune au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI.

La Collectivité et la CDA possèdent 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 :

- Relevés des études et documents d'urbanisme déjà réalisés

Au vu des études déjà réalisées par la Collectivité et la CDA et des réflexions entamées, il peut être décidé de ne pas réaliser l'ensemble des étapes du référentiel foncier.

Il est rappelé que le référentiel a vocation à perdurer y compris après le terme de la présente convention, dans le cadre d'une stratégie durable d'observation et de tenue d'une stratégie foncière sur le territoire.

## **2.2 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.

Les principes généraux de l'intervention de l'EPF, précisés dans cette convention, sont les suivants :

- L'acquisition se fait à un prix inférieur ou égal à l'estimation des domaines, incluant les conditions particulières. L'EPF a seul vocation à négocier avec les propriétaires et les occupants, la commune ne doit en particulier en aucun cas communiquer l'estimation aux propriétaires.
- Pour la gestion, les biens acquis sont mis à disposition de la collectivité, sauf caractéristiques justifiant un traitement particulier.
- Pour la cession, la norme est la revente à un opérateur après appel à concurrence. La collectivité s'engage au rachat des biens acquis par l'EPF, dans tous les cas à l'issue de la convention. Cette disposition reste valable si la consultation d'opérateurs est infructueuse ou si le projet défini n'est pas mené à terme,

Le prix de revente est égal au prix d'acquisition additionné de l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention (y compris les études).

Des clauses coercitives, pénales ou résolutoires selon les cas, seront incluses dans l'acte de revente en cas de non réalisation ou de modification substantielle du projet.

Les différents secteurs identifiés par la Commune sont les suivants

- Projet 1 : « Parcelle AZ 149 -151- 150- 280 » d'une surface de 404m<sup>2</sup>

Le projet : ce petit ensemble bâti se situe au cœur du bourg ancien. Le but est la reconquête du bâti vacant ou pouvant le devenir afin d'envisager la réalisation de logements sociaux en réhabilitation de l'ancien.

Calendrier indicatif :

2014 – 2015 : lancement des études

2014 - 2015 : Négociation

2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications. (Ces parcelles se situent dans le périmètre soumis au risque inondation et dans la zone protégée de l'église - Voir note en annexe)

- Projet 2 : « AZ 310 »

Le projet : ce terrain en dent creuse idéalement situé en face de l'école de la commune pourra accueillir une petite opération de logements sociaux en collectif. L'opération comprendra une densité minimale de 40 lgts/ha et un taux de logement social ne pouvant être inférieur à 25%.

Calendrier indicatif :

2014 – 2015 : lancement des études

2014 - 2015 : Négociation

2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

### **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 150 000 euros.

La collectivité s'engage à garantir les emprunts contractés par l'EPF pour la réalisation de l'opération et à sa demande en fonction de la réglementation en vigueur.

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 de 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 échu au plus tard 3 ans après la signature de cette dernière.

S'agissant des dispositions impliquant des effets retardés ils restent contraignant jusqu'à l'échéance prévue :

- L'engagement de rachat au titre de la présente convention vaut néanmoins jusqu'à extinction de la dernière clause résolutoire inscrite sur les actes authentiques de cession.
- L'engagement de solder les dépenses engagées par l'EPF, vaut jusqu'à l'extinction du délai prévue à l'article 12.3 pour le paiement des dédommagements prévue à cet article.

#### **4.2 - Evolution de la convention**

Le périmètre de réalisation a vocation à évoluer par voie d'avenant, selon les résultats des études réalisées.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention devra valider toute modification du périmètre de réalisation.

Si un bien venait à être proposé à la vente dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de réalisation, l'EPF pourra, sur accord écrit de la commune, dans le respect des procédures internes de l'EPF et dans la limite de l'engagement financier défini dans la présente convention, engager une démarche d'acquisition sur ce bien.

L'actionnement de ce dispositif nécessitera la réunion du comité de pilotage qui actera un projet sur un périmètre comprenant ce bien. Une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption délèguera au cas par cas le droit de préemption, en précisant le projet et l'intérêt de l'intervention de l'EPF.

L'accord de la commune vaut accord pour un avenant modifiant le périmètre de réalisation pour inclure le périmètre défini par le comité de pilotage les éléments du projet défini lors de ce comité.

Les désignations cadastrales, les plans, correspondants sont annexés à la présente convention (annexe n°1).

#### **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 annuel à minima regroupant, l'EPCI signataire de la convention cadre, 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 et le Directeur Général de l'EPF.

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 le périmètre de réalisation à la suite de la réalisation du référentiel foncier
- 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 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 ;

**A l'issu de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF, et signé par les signataires de la cette convention, sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.**

#### **4.4 - Bilan annuel de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution annuel 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, 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 annuel 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.

Au sein du comité de pilotage, une diffusion annuelle à la Collectivité du bilan financier prévisionnel annuel figurant les biens portés par l'EPF dans le cadre de la présente convention sera faite.

#### **4.5 - Transmission d'informations**

La Collectivité et la CDA transmettront 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 et la CDA transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent 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 (référentiel foncier)**

La démarche d'études doit permettre, dans une logique de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité.

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

L'étude de besoins est un préalable nécessaire à l'étude des potentialités foncières. Elle permet d'établir un diagnostic partagé au regard de la démographie, de l'habitat, de l'économie et des services afin d'identifier les problématiques présentes, leurs causes ainsi que les enjeux du territoire. Elle est articulée autour de la question foncière et permet d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives,...

Méthodologiquement cette étude comportera une phase d'entretien 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.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF, l'ensemble des éléments permettant l'élaboration de cette étude (documents d'urbanisme, DIA, autorisation comme les permis de construire...), et à mettre en œuvre les moyens humains et techniques nécessaires à la réalisation de cette étude par l'EPF et à son actualisation ultérieure.

Une présentation et une validation de cette étude aura lieu en comité de pilotage et servira de cadre à la réalisation de l'étude de gisement foncier.

#### **ARTICLE 6. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER**

Cette seconde phase de l'étude requiert une approche de terrain poussée avec une implication des partenaires. L'étude de gisement foncier, portée par l'EPF en partenariat avec la Collectivité, permettra 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. Seront en particulier ciblés au terme d'une démarche scientifique les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, 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 conduira à une sélection commune des secteurs prioritaires d'intervention.

Cette étude fera l'objet d'une restitution en comité de pilotage afin de prioriser (court, moyen et long terme) les sites pour lesquels sera menée une étude préalable en vue d'une intervention foncière de l'EPF.

#### **ARTICLE 7. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION**

L'étude préalable doit permettre, sur les sites déterminés par l'étude de gisement, de déterminer une stratégie d'intervention foncière afin 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.
- d'affirmer le projet communal et de définir un schéma d'aménagement pour le futur quartier (idées de réhabilitation, plan de composition, programme)
- réaliser un pré-chiffrage du parti d'aménagement et d'analyser le mode de financement le plus adapté
- choisir la procédure opérationnelle la plus pertinente
- élaborer un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution (si nécessaire) du document d'urbanisme.

Les études pourront être réalisées y compris sur les biens appartenant à la collectivité.

Une étude préalable pourra être réalisée antérieurement ou postérieurement à l'acquisition du foncier par l'EPF.

### **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 systématique par acte notarié des biens nécessaires aux opérations inscrites au périmètre de réalisation.

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'un appel à projet.

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 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 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 au sein du périmètre défini à l'article 2, 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'ACQUISITIONS**

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

Sur le(s) site(s) défini(s) à l'article 2, l'EPF s'engage à acquérir les 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 le(s) périmètre(s) défini à l'article 2, ou au cas par cas, 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 c'est une autre personne morale qui 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**

Convention opérationnelle EPF – CHANIERES n° CCA 17-14-049  
Décembre 2014

12

PG

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 cette liste soit exhaustive) 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 par le propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente. L'EPF gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges. Ces sommes viendront en diminution du prix de revente.

#### ***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. 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 propriétaires 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 :

Convention opérationnelle EPF – CHANIERIS n° CCA 17-14-049  
Décembre 2014

- 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.

#### *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. – 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 au moins une fois par an 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. A 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 toute 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 assurent également la garantie dommages 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**

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 jugé opportun de préserver les bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant 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, sondage, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

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 dans le respect du règlement interne de la commande publique de l'EPF approuvé par délibération n° CA-2014-21 du 04 mars 2014 et conformément au Code des Marchés Publics.

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, 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, l'EPF ou la collectivité assurera le lancement en partenariat avec la Collectivité des consultations d'opérateurs sur les sites du périmètre de réalisation.

Il assistera la collectivité à chacune des étapes de l'appel à projets : réception des candidatures, présentation des offres, choix de l'opérateur, et s'assurera du maintien des perspectives de cession.

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 sites du périmètre de réalisation 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 pour cette opération.

## **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, des engagements et du prix de cession prévus par 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 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, CA-2014-36 et CA- 2104-37 du Conseil d'Administration du 4 mars 2014 et du 23 septembre 2014 et présentée 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, 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**<sup>(1)</sup> 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**<sup>(2)</sup> 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<sup>(3)</sup>

*(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.

*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 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 pour cette opération.*

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.

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.

La Collectivité et le/les opérateurs respecteront, 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 le présent article :

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

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'/les 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 lors du calcul du prix de revente du bien.

## **CHAPITRE 4. – LA CLOTURE DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 13. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

La Collectivité 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.

En cas de non-respect de ce délai, la Collectivité 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 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° 1007 1860 0000 0010 0320 177 ouvert au nom de l'EPF.

### **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 Chaniers, le 24 Avril 2015 en 4 exemplaires originaux.

La Commune de  
**CHANIERS**  
représentée par son Maire,



**Eric BANNAUD**

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

**Philippe GRALL**

La Communauté d'Agglomération de Saintes  
représentée par son Président

**Jean Philippe MACHON**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2014/119 en date du 8 décembre 2014.

Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention

~~Philippe GRALL~~  
Directeur général





AVENANT N°1

CONVENTION ADHESION PROJET N° CCA 17-14-049  
EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL  
ET DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CHANIERES

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES

Entre

La Commune de CHANIERES, dont le siège est situé – Mairie – 2 rue Aliénor d'Aquitaine – 17 610 CHANIERES – représentée par son maire, Monsieur Eric PANNAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> juin 2015,  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

La Communauté d'Agglomération de Saintes, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES – représentée par son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 15 décembre 2014,

Ci-après dénommée « CDA » ;

et

L'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 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-2015-10 en date du 28 mai 2015,

Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

# PRÉAMBULE

La commune nouvellement soumise à l'article 55 de la loi SRU en raison de son passage au-dessus du seuil de 3 500 habitants, ne possède pas 20% de logements sociaux. Elle doit donc produire du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en recherche de logements accessibles. La volonté de la Commune de limiter les extensions urbaines et de reconquérir les logements vacants permet d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité.

A cette fin, la collectivité a identifié plusieurs fonciers à acquérir en vue d'atteindre ses objectifs

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Après un repérage des fonciers mobilisables en densification, la Ville a souhaité inscrire différents biens au sein du partenariat la liant à l'EPF. Cet avenant doit permettre l'acquisition de certains des biens et la réalisation d'études préalables.

L'équilibre financier, le montant et la durée de la convention ne sont pas modifiés par le présent avenant. Ce dernier a pour objet d'inclure plusieurs périmètres de réalisation au sein de la convention initiale.

### ARTICLE 1. – Modification des périmètres d'intervention

*Cet article vient compléter l'article 2.2 (périmètres de réalisation) de la convention initiale*

- Projet 1 : « Parcelle AZ 149 -151- 150- 280 » d'une surface de 404m<sup>2</sup>

Le projet : ce petit ensemble bâti se situe au cœur du bourg ancien. Le but est la reconquête du bâti vacant ou pouvant le devenir afin d'envisager la réalisation de logements sociaux en réhabilitation de l'ancien.

Calendrier indicatif :

2014 – 2015 : lancement des études

2014 - 2015 : Négociation

2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

- Projet 2 : « AZ 310 »

Les parcelles AZ 473 et AZ 474 contiguës à la parcelle AZ 310 sont ajoutées à ce projet

Le projet : ce terrain en dent creuse idéalement situé en face de l'école de la commune pourra accueillir une petite opération de logements sociaux en collectif. L'opération comprendra une densité minimale de 40 lgts/ha et un taux de logement social ne pouvant être inférieur à 25%.

Calendrier indicatif :

2014 – 2015 : lancement des études

2014 - 2015 : Négociation

2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Avenant N°1 Convention opérationnelle EPF – CHANIERES n° CCA 17-14-049  
Juin 2015

2

PG

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

Est ajouté le projet 3 suivant

• Projet 3 : Parcelle AZ 106

Le projet : ce petit ensemble bâti se situe au cœur du bourg ancien. Le but est la reconquête du bâti vacant ou pouvant le devenir afin d'envisager la réalisation de logements sociaux en réhabilitation de l'ancien.

Calendrier indicatif :

2015 : Négociation

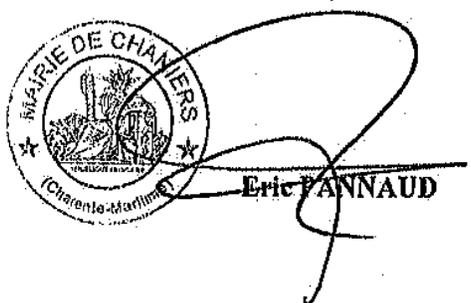
2016 : recrutement d'un opérateur et lancement des travaux

Etat des règles d'urbanisme et modifications nécessaires : les documents d'urbanisme ne s'opposent pas à cette opération et ne nécessitent pas de modifications.

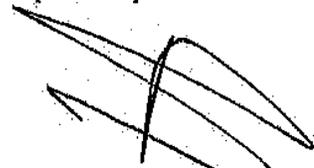
Fait à Poitiers, le ..... **13 AVR. 2016** ..... en 4 exemplaires originaux.

La Commune de  
**CHANIERS**  
représentée par son Maire,



  
**Eric VANNAUD**

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

  
**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°2015/57 en date du 1<sup>er</sup> juin 2015.

Annexe n°1 : Convention Opérationnelle initiale

Annexe n°2 : Carte des périmètres d'intervention

Avenant N°1 Convention opérationnelle EPF - CHANIERS n° CCA 17-14-049  
Juin 2015

3

PG



Philippe GRALL  
Directeur général

PG

REÇU LE

20 JUIN 2017

CDA DE SAINTES

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION ADHESION PROJET N°CCA 17-14-049  
EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ET DE LA  
REDDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE CHANIER**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINTES**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Chaniers**, dont le siège est situé – Mairie – 2 rue Aliénor d'Aquitaine – 17 610 CHANIER – représentée par son maire, Monsieur Eric PANNAUD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ... *12 Juin* ..... 2017,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ; d'une part,

et

**La Communauté d'Agglomération de Saintes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 4 avenue de Tombouctou – 17 100 SAINTES – représentée par Monsieur Jean-Claude CLASSIQUE son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du *15 décembre 2014*

Ci-après dénommée « CDA » ;

**L'Etablissement 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-2017-29 du 30 mai 2017,

Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part,

Avenant n°2 à la convention adhésion projet Chaniers – CdA de Saintes n° CCA – 17 – 14 – 049  
Mai 2017

## PRÉAMBULE

La Commune de Chaniers, la Communauté d'agglomération de Saintes et l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes ont signé, le 24 avril 2015, une convention adhésion projet pour le développement du logement social et la redynamisation du centre-bourg. En effet, en raison de son passage au-dessus du seuil de 3 500 habitants, la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et ne dispose pas de 20 % de logements sociaux. Elle doit donc produire du logement social afin de rattraper son retard et accueillir une population mixte en recherche de logements accessibles. La volonté de la Commune de limiter les extensions urbaines et de reconquérir les logements vacants permet d'envisager la production de logement social au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité des commerces et services de proximité.

Pour ce faire, il a été identifié, dans le cadre de cette convention, plusieurs biens pouvant être mobilisés pour le projet de la Commune (parcelles AZ n°149, 150, 151, 280 et 310). Par un premier avenant signé le 13 avril 2016, les parcelles AZ n° 106, 473 et 474 ont été ajoutées au périmètre de réalisation de la convention.

L'engagement financier maximal de la convention est aujourd'hui de 150 000 €. Afin de tenir compte du prix des futures acquisitions foncières à réaliser dans le cadre de la convention, il convient, à travers ce second avenant, de modifier l'engagement financier afin de le porter à hauteur de 250 000€.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### **◆ARTICLE 1. MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

*L'article 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION est modifié comme suit :*

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 250 000 euros.

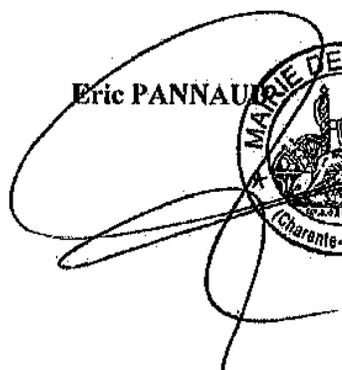
Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais de portage et des études.

Les autres dispositions de la convention n° CCA 17 – 14 – 049 demeurent inchangées.

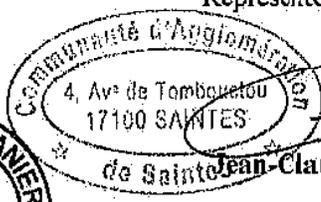
Fait à Poitiers, le .....17/10/2017..... en 4 exemplaires originaux

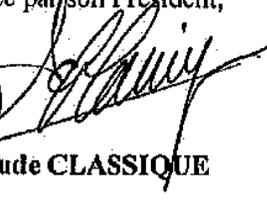
La Commune de Chaniers  
Représentée par son Maire,

La Communauté d'agglomération de Saintes  
Représentée par son Président,

  
Eric PANNAU

  
MAIRIE DE CHANIER  
Charente-Maritime

  
Communauté d'Agglomération  
4, Ave de Tombouctou  
17100 SAINTES  
de Saint-Jean-Claude CLASSIQUE



L'EPF de Poitou-Charentes  
Représenté par son Directeur général,

  
Philippe GRADL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2017/432 en date du 30 mai 2017.

Annexe n°1 : Convention adhésion projet n° CCA 17 – 14 – 049

Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention

Annexe n°3 : Convention cadre n° 17 – 14 - 009

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-083

B-2018-170 Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-15-023 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification entre la Ville de Lagord, 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- 170**

**Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-15-023 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification entre la Ville de Lagord, 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 adhésion-projet n° 17-15-023, signée le 30 juin 2015 entre la Commune de Lagord, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes,

Vu l'avenant n°1 à la convention adhésion-projet n° 17-15-023 signé le 23 août 2017 entre la Commune de Lagord, la Communauté d'agglomération de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n°2 à la convention adhésion-projet n°17-15-023 entre la Commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (17) 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 l'avenant n°2.

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 :**

**Avenant n°2 à la convention opérationnelle n°17-15-023 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification entre la Ville de Lagord, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine**

La Commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération et l'EPF ont signé le 30 juin 2015, la convention opérationnelle n°CCA 17-15-23 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et d'action foncière en maîtrise économique.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF avait acquis une emprise de 1748 m<sup>2</sup> en 2015 qui a été cédée à un opérateur le 9 janvier 2018 pour une opération de 16 logements dont 40% sociaux.

Un avenant n°1 à cette convention a été signé le 28 août 2017. Ce dernier concernait la zone d'activités des Greffières inscrite dans le périmètre d'études au sein de la convention opérationnelle. L'objet de l'avenant était de modifier l'article 2 de la convention afin d'y indiquer la reconversion d'une partie des emprises foncières à vocation économique en opération d'habitat en renouvellement urbain sur la partie Sud de la zone d'activités au niveau de la rue François Hennebique.

La zone d'activités des Greffières présente un intérêt majeur de requalification urbaine en raison de sa situation. Cette dernière est située entre la départementale 104 et 105 et une zone pavillonnaire dont la limite est marquée par la rue Eugène Freyssinet. Elle comporte un ensemble de surfaces commerciales désorganisées auxquelles sont mélangées des surfaces d'habitation. Il est nécessaire de créer une cohérence et des liaisons entre les différents espaces. Cet espace est donc propice à une intervention en maîtrise des activités économiques.

Le projet de la Communauté d'Agglomération est de tendre vers une structuration efficace de la zone économique, et de la réalisation d'opérations à but économique dans le cadre de la stratégie de développement.

Dès lors, dans le but d'assurer une cohérence de l'action menée, cet avenant vise à transférer le périmètre de la zone économique de la Greffière dans la prochaine Convention opérationnelle de stratégie foncière pour le développement économique entre la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, la Commune de Lagord et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Il est également nécessaire de modifier le titre initial qui portait sur du logement et du développement économique, compétence qui est du ressort de la CdA. Cette convention a vocation à se recentrer sur l'habitat.

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant :** mise en conformité de la convention avec le transfert de compétence concernant le développement économique avec l'approbation d'une nouvelle convention avec la Communauté d'Agglomération pour le développement économique spécifiquement sur le site supprimé par le présent avenant, le Parc d'activité des Greffières et changement du titre en conséquence : Le titre initial « Convention opérationnelle n° CCA 17-15-23 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et d'action foncière en matière de développement économique » est ainsi modifié : « Convention opérationnelle n° CCA 17-15-23 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements »

**-Montant :** inchangé

**-Durée :** inchangée

**-Périmètres :** suppression d'un périmètre d'études

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-23  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE  
LOGEMENTS EN DENSIFICATION**

ENTRE

**LA COMMUNE DE LAGORD (17)**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

ET

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

**Entre**

**La Commune de LAGORD**, dont le siège est situé Mairie de Lagord 1, rue de la Métairie, 17 140 LAGORD, représentée par son maire, **Monsieur Antoine GRAU**, 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 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 « **CdA** » ;

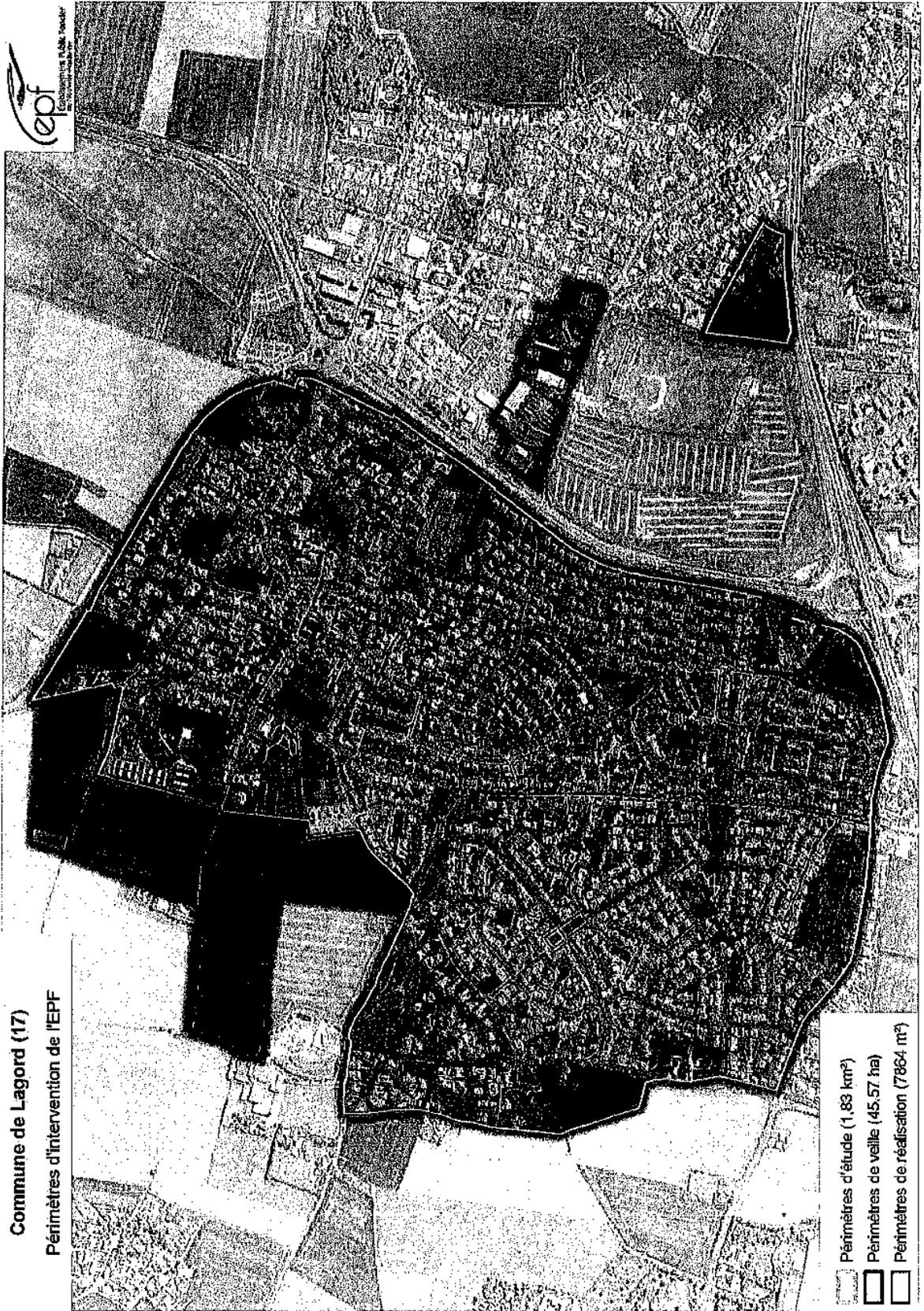
et

**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 Boulevard du Grand Cerf - 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**



## **PREAMBULE :**

La Commune de Lagord, la Communauté d'Agglomération et l'EPF ont signé le 30 juin 2015, la convention opérationnelle n°CCA 17-15-23 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et d'action foncière en maîtrise économique.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF avait acquis une emprise de 1748 m<sup>2</sup> en 2015 qui a été cédée à un opérateur le 9 janvier 2018 pour une opération de 16 logements dont 40% sociaux.

Un avenant n°1 à cette convention a été signé le 28 août 2017. Ce dernier concernait la zone d'activités des Greffières inscrite dans le périmètre d'études au sein de la convention opérationnelle. L'objet de l'avenant était de modifier l'article 2 de la convention afin d'y indiquer la reconversion d'une partie des emprises foncières à vocation économique en opération d'habitat en renouvellement urbain sur la partie Sud de la zone d'activités au niveau de la rue François Hennebique.

La zone d'activités des Greffières présente un intérêt majeur de requalification urbaine en raison de sa situation. Cette dernière est située entre la départementale 104 et 105 et une zone pavillonnaire dont la limite est marquée par la rue Eugène Freyssinet. Elle comporte un ensemble de surfaces commerciales désorganisées auxquelles sont mélangées des surfaces d'habitation. Il est nécessaire de créer une cohérence et des liaisons entre les différents espaces. Cet espace est donc propice à une intervention en maîtrise des activités économiques.

Le projet de la Communauté d'Agglomération est de tendre vers une structuration efficace de la zone économique, et de la réalisation d'opérations à but économique dans le cadre de la stratégie de développement.

Dès lors, dans le but d'assurer une cohérence de l'action menée, cet avenant vise à transférer le périmètre de la zone économique de la Greffière dans la prochaine Convention opérationnelle de stratégie foncière pour le développement économique entre la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, la Commune de Lagord et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Il est également nécessaire de modifier le titre initial qui portait sur du logement et du développement économique, compétence qui est du ressort de la CdA. Cette convention a vocation à se recentrer sur l'habitat.

## **CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

*Les articles 2.2 et 2.3 de la Convention tels que modifiés par l'avenant n°1 à la convention n°CCA 17-15-023 sont modifiés comme suit afin de retirer du périmètre d'études de convention le site indiqué ci-dessous :*

**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.**

- **Projet : zone économique en transition « les Greffières »**

La réalisation de ce projet sera transférée dans la convention opérationnelle de stratégie foncière pour sa partie liée au développement économique entre la Communauté d'Agglomération de la

Rochelle et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Cette stipulation sera effective au moment de l'approbation par la Communauté d'Agglomération de ladite convention.

**ARTICLE 2. MODIFICATION DE L'INTITULE DE LA CONVENTION :**

La convention portait initialement sur l'habitat et le développement économique. Or, avec l'approbation de cet avenant, elle portera uniquement sur l'habitat. Il est donc nécessaire de changer son intitulé. Le titre initial « Convention opérationnelle n° CCA 17-15-23 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et d'action foncière en matière de développement économique » est ainsi modifié : « Convention opérationnelle n° CCA 17-15-23 d'action foncière pour le développement de l'offre de logements »

Fait à Poitiers, le

en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Lagord  
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération  
De La Rochelle représentée par son Président

**Antoine GRAU**

**Jean-François FOUNTAINE**

L'Etablissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, ..... n° 2018/.....  
en date du .....



Communauté  
d'Agglomération de  
**La Rochelle**



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°CGA 17-15-023  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE  
LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET D'ACTION FONCIERE EN MATIERE  
ECONOMIQUE**

ENTRE

**LA COMMUNE DE LAGORD**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

ET

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

Entre

La Commune de Lagord, dont le siège est situé Mairie de Lagord 1, rue de la Métairie, 17 140 LAGORD, représentée par son maire, Monsieur Antoine GRAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 29 avril 2015, 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 28 mai 2015,

Ci-après dénommée « CdA » ;

Ci-après dénommée « la communauté d'agglomération » ;

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, 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.105-55 en date du 16 juin 2015, Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

AR CP  
R6

## PRÉAMBULE

La commune de Lagord fait partie de la Communauté d'agglomération de La Rochelle qui a conclu une convention cadre 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.

### La Commune de Lagord

Située dans le département de Charentes Maritime, Lagord est une commune qui comptait 7243 habitants au dernier recensement de 2013. Limitrophe de la ville de La Rochelle, Lagord connaît une croissance démographique particulièrement marquée ces dernières années (+3,5%/an entre 2006 et 2011). Cette attractivité résidentielle résulte essentiellement de la position géographique privilégiée de la commune à proximité du littoral et d'une agglomération d'envergure : La Rochelle.

Avec un solde naturel très négatif, qui s'explique en partie par la présence très importante de personnes âgées sur le territoire (les plus de 75 ans représentent plus de 15% de la population communale contre 10,4% à l'échelle communautaire), la commune ne maintient sa population que grâce à son attractivité résidentielle. A ce titre, dans ses perspectives de développement, la commune de Lagord a la volonté d'accueillir de jeunes ménages et des familles aux profils diversifiés.

Cette attractivité démographique s'est traduite par une construction neuve particulièrement soutenue ces dernières années sur Lagord. Ainsi, 168 logements ont été mis en chantier sur la commune de Lagord entre 2008 et 2012, soit près de 34 logements par an en moyenne. La faible part de logements vacants sur la commune (3,6% du parc en 2011) traduit également cette tension sur le marché foncier et immobilier à l'échelle communale.

La commune détenait au 1<sup>er</sup> janvier 2013 248 logements locatifs sociaux représentant 7,7% de son parc de logements. La commune reste ainsi déficitaire au regard de l'article 55 de la loi SRU. La collectivité amorce cependant un rattrapage ces dernières années dans la production de logements locatifs sociaux. Ainsi, 64 logements locatifs sociaux ont été construits sur la commune entre 2009 et 2013.

La commune de Lagord est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle (document approuvé le 28 avril 2011) dont les principales orientations sont :

- Viser à une consommation raisonnée de l'espace dans le développement de l'urbanisation en localisant au moins 50 % du développement urbain attendu d'ici 2020, s'agissant des fonctions logement et équipements de proximité, au sein des quelques 6 600 hectares des espaces urbains existants en 2010, et ce sous forme de réinvestissement urbain ou d'intensification urbaine,
- Maîtriser le développement des extensions urbaines et localisées celles-ci en continuité des bourgs et villages existants et à proximité des arrêts de réseau de transport collectif,
- Veiller à un équilibre social de l'habitat en veillant à ce que 40% des logements qui seront produits entre 2010 et 2020 soient des logements sociaux,

La commune de Lagord est concernée par l'article 55 de la loi SRU qui lui impose a minima 25% de logements locatifs sociaux. Or, la collectivité compte aujourd'hui seulement 7% de logements locatifs sociaux dans son parc de logements. Cette situation résulte notamment du fait que la commune est contrainte dans ses perspectives de développement par son Plan d'Occupation des Sols.

AR

PB

CP

## Le Projet de la Commune :

La commune souhaite engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/commerces que de densification extension.

Elle souhaite l'assistance de l'EPF pour l'engagement d'une stratégie foncière et son application sur le court, moyen, et long terme.

Projets de logements en dents creuses : plusieurs dents creuses ont été identifiées par la commune, permettant la réalisation d'opérations de logements et donc la réalisation des obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU, sur la base de programmes respectant au moins 40% de logements sociaux et une densité adaptée.

Site « nouvelle centralité Secteur Nord Ouest » et logements denses : La commune souhaite dans le cadre de sa démarche globale de développement obtenir la maîtrise foncière de cette zone et structurer à sa limite une centralité. Compte-tenu de la qualité des projets présentés par ailleurs, la convention propose l'intervention de l'EPF en zone de veille. Le programme présente un objectif de densification de 30 logements/ha à minima, avec, pour tout programme supérieur à 9 logements, 40% de logements sociaux.

Site « foncier économique en mutation » : suite à l'observation de plusieurs transactions sur lesquelles la Commune n'a pas été en capacité d'intervenir malgré la commercialité des emprises et la nécessité d'une cohérence dans la structuration de la zone située en continuité directe de la zone Atlantech, projet majeur de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. Elle souhaite donc une observation des transactions et une intervention, dans le cadre d'une stratégie foncière globale.

## 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'acquiescer de 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 :

Convention opérationnelle EPF – Lagord – CdA La Rochelle n° 17-15-...  
Juin 2015

AR  
CP  
PG

3

- ◆ 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 PRESENTE CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la Collectivité, la CdA et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité, LA CdA 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'intervention 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...)

Convention opérationnelle EPF – Lagord – CdA La Rochelle n° 17-15-...  
Juin 2015

Handwritten signatures and initials: a stylized 'd', 'AF', and 'P6'.

- ◆ 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 1.1. – Rappel de la convention cadre habitat

La CdA rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°17-09-001 signée le 5 novembre 2009, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 25 septembre 2009 et du conseil d'administration du 29 septembre 2009, prorogée par délibération du conseil communautaire du 29 janvier 2015 et du conseil d'administration du 9 décembre 2014.

Compte tenu de l'élaboration en cours du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUI) et de la révision du Programme Local de l'Habitat (PLH), d'une part, du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018 de l'EPF, d'autre part, il est convenu entre la CdA et l'EPF que cette convention, prorogée jusqu'au 30 juin 2015, fera l'objet d'un renouvellement prenant en compte les axes forts des politiques publiques portées par chacun des établissements publics.

Au vu des enjeux en présence sur le territoire de l'agglomération, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CdA, il est d'ores et déjà envisagé que le partenariat porte sur les projets concourant au développement de l'habitat abordable dans un territoire tendu, et éventuellement, la reconversion d'emprises à vocation économique et/ou touristique.

L'extension de l'urbanisation sous la forme d'opérations de faible densité a progressivement conduit à l'étalement urbain que connaît aujourd'hui le territoire. Préjudiciable à une gestion économe de l'espace, ce mode d'extension est par ailleurs difficilement compatible avec l'envolée des prix du foncier et la volonté communautaire de mixité sociale.

L'agglomération de La Rochelle connaît en effet un contexte de marché immobilier très tendu dont les principales raisons sont, notamment, une rareté des biens bâtis et des terrains ainsi que des prix élevés, un marché locatif élevé, une forte demande en logements sur La Rochelle et sur l'ensemble des communes périphériques y compris en demande sociale.

C'est pour cette raison, à travers ses compétences, que la communauté d'agglomération de La Rochelle mène depuis de nombreuses années une politique de l'habitat ambitieuse et volontariste.

Cela s'est traduit notamment par la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) dès la fin de l'année 2008 afin de mener une politique habitat encadrée et plus efficace.

En 6 années de PLH (2008 / 2014), l'objectif de 1 200 logements par an, dont 330 logements sociaux, a été largement dépassé. Plus de 2 600 logements sociaux ont ainsi été financés par la communauté d'agglomération sur son territoire et plus de 22 millions d'euros de subventions ont été accordées à des bailleurs sociaux.

Le PLH en vigueur étant arrivé à échéance, la CdA a engagé sa révision afin de faire un état des lieux de la situation du logement et de l'habitat. Son objectif est d'apporter des réponses encore plus appropriées face au desserrement résidentiel constaté depuis plusieurs années, en particulier de la part de jeunes ménages à faible budget, souvent hors des frontières de l'agglomération de La Rochelle. Par là même, elle entend agir à l'encontre d'un phénomène de vieillissement de la population sur la ville-centre comme sur les communes des première et deuxième couronnes mais également renverser la stagnation, quand ce n'est pas la baisse de la démographie rencontrée sur certaines communes de l'agglomération, en partie liées à la composition des ménages, de petite taille (une ou deux personnes).

Les principaux objectifs poursuivis par la CdA sont les suivants :

- diversifier l'offre neuve de logements et mobiliser le parc existant (privé et public) pour l'adapter aux besoins et attentes des différents profils de ménages (seniors, jeunes, ménages intermédiaires, primo-accédants, etc) ;
- intégrer le développement durable comme axe transversal de la politique intercommunale de l'habitat ;
- organiser les équilibres territoriaux entre les communes et secteurs de l'agglomération ;
- assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue de logements toutes catégories confondues ;
- continuer la production de logements locatifs sociaux en favorisant également la réalisation de logements locatifs intermédiaires et d'accession abordable à la propriété, ces nouveaux types de logements devant permettre à des certaines franges de la population ne pouvant accéder ni paré privé ni au paré public (notamment les classes moyennes), de se loger sur notre territoire ;
- définir et asseoir le rôle et le positionnement de la CdA comme pilote et fédérateur des interventions menées sur le territoire dans le champ de l'habitat, du logement et du peuplement en créant, notamment, un observatoire de l'habitat et une conférence intercommunale du logement.

Cohérents avec les orientations du PPI 2014-2018 de l'EPF, ces objectifs constituent le socle des réflexions en cours sur la future convention cadre.

La CdA de La Rochelle s'engage par ailleurs à :

- contribuer au succès naturel de l'opération et à prendre toutes dispositions pour faciliter et appuyer la réalisation concrète du projet dans les meilleurs délais possibles.
- Déléguer sur demande de la Commune, sur les périmètres d'études et de veille de la présente convention, le droit de préemption, là où il est institué, à l'EPF en vue de négociation et d'acquisition facilitée.
- communiquer à l'EPF les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre 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 ;
- 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 ;

#### 1.2. - Résiliation de la convention opérationnelle temporaire préalable à la présente convention opérationnelle

Par la présente, l'EPF et la collectivité résilient d'un commun accord la convention opérationnelle temporaire préalable à la présente convention opérationnelle.

L'ensemble des engagements juridiques et financiers au titre de la convention temporaire sont transférés sur la présente convention.

AG CP  
RG

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

### **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 correspond aux zones teintées en jaune sur la carte en annexe.

- **Ensemble de la zone urbaine située à l'ouest de l'avenue du 8 MAI et le Nord de la Rocade.**

Projet : Connaissance et veille foncière en vue de la structuration efficace du tissu urbain, et de la réalisation d'opérations de construction de logements, dans le cadre du développement du territoire.

Les biens qui pourraient être acquis seront préférentiellement libres de toute occupation. Les opportunités concerneront préférentiellement des emprises de grande taille autonomes pour la réalisation d'une opération. Exceptionnellement, une intervention pourra avoir lieu sur des parcelles plus limitées dans la mesure où un projet d'aménagement à une échelle plus large serait en phase de définition et où tous les moyens d'acquisition pourraient ultérieurement être engagés.

Il n'est pas prévu d'études générales avant engagement de la démarche d'étude et de veille. Une étude de type gisements pourra cependant être menée en tant que de besoin.

- **Amorce du Parc Bas Carbone coté Lignon.**

Projet : Action et veille foncière en vue de permettre une meilleure intégration du Parc Bas Carbone depuis la Rocade et le quartier du Lignon. Cet espace pourrait être destiné à la création d'espaces verts de détente et à de nouvelles circulations douces.

Les biens qui pourraient être acquis seront préférentiellement libres de toute occupation. Les opportunités concerneront préférentiellement des emprises de grande taille autonomes pour la réalisation d'une opération.

Il n'est pas prévu d'études générales avant engagement de la démarche de veille. Une étude de type gisements pourra cependant être menée en tant que de besoin.

- **Site de l'espace commercial Casino**

Site : parcelles AH n°300-301-302-303-304-305

Projet : maintien et adaptation de la structure commerciale actuelle, ou le cas échéant création d'une opération mixte de logements-commerces avec au moins 40% de logements sociaux.

Ce site, intégré dans le premier site du périmètre d'études, est précisé du fait du caractère particulier du foncier commercial.

Une attention particulière sera apportée au maintien en continu, de l'activité commerciale.

Sur ce site, l'EPF pourra exceptionnellement se porter acquéreur de biens occupés. Il mettra dans ce cas le bien à disposition à la commune, et celle-ci assurera les obligations du propriétaire notamment au titre de l'article 606 du Code Civil (grosses réparations), sauf dispositions contraires incluses dans les baux. La commune sera l'unique interlocuteur du locataire et des sous-locataires, et pourra exceptionnellement, nonobstant les dispositions de l'article 10 de la convention, accorder de nouveaux baux (préférentiellement précaires) et en percevoir le loyer. L'EPF pourra l'assister sur la question des baux commerciaux.

Si le bien devient libre, il pourra être démoli et/ou cédé à un opérateur ou à la commune pour la réalisation d'une opération.

Si le bien est occupé à l'issue du portage, la commune reprendra les baux en cours.

- **Projet : zone économique en transition « les Greffières »**

Site : Zone économique située au centre de la commune

Projet : Action et veille foncière en vue de la structuration efficace de la zone économique, et de la réalisation d'opérations à but économique dans le cadre de la stratégie de développement.

AR CP

RG

Sur ce périmètre, la CDA s'engage aux côtés de la commune de LAGORD et dans le cadre du PLUI en cours d'élaboration, dans une démarche d'études, principalement de gisements fonciers, nécessaires à la cohérence de l'intervention foncière de l'EPF.

Les études correspondant aux spécifications du chapitre 2 (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.

La Collectivité et la communauté d'agglomération possèdent des éléments qui pourront alimenter les études à réaliser.

Sur ce périmètre, la Collectivité s'engage dans une démarche d'études, principalement de gisements fonciers, nécessaire à la cohérence de l'intervention foncière de l'EPF

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

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

### **• Projet « Rue de la BUTTE »**

Projets de densification de terrains vierges et fonds de jardin représentant une surface de 6700 m<sup>2</sup>

Ce secteur très intéressant car proche du centre et de du parking relais des Greffières nécessite d'être densifié en terme d'habitat individuel ou collectif.

Les projets respecteront un taux global de 40% de logements sociaux et une densité a minima de 30 logements/ha.

L'intervention foncière ne sera déclenchée que sur des opportunités spécifiques.

### **• Projet « Rue de l'ERMITAGE »**

Projets de densification d'habitations isolées sur grandes parcelles représentant une surface de 18 800 m<sup>2</sup>

Les projets respecteront un taux global de 40% de logements sociaux et une densité a minima de 30 logements/ha.

Ce secteur très intéressant car proche du centre et de la rochelle nécessite d'être densifié en terme d'habitat individuel ou collectif.

L'intervention foncière ne sera déclenchée que sur des opportunités spécifiques.

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.

AG CP  
PB

- **Projet : terrains agricoles situés au Nord-Ouest de la commune**

Ce secteur est inclus dans le périmètre de veille. Il est convenu que l'acquisition sera liée à l'approfondissement de la connaissance des gisements fonciers de la commune, la présente convention permettant la réalisation d'une étude de gisements fonciers et le diagnostic lié au PLUi étant par ailleurs en cours. Il est donc convenu que le projet devra être en cohérence avec la stratégie engagée dans le PLUi, dans sa composition et son étendue. La Commune de Lagord est propriétaire de la quasi-totalité des parcelles agricoles situées le long des rues Comtesse de Ségur et Godettes.

Le développement de la commune devant se faire sur ce secteur, la commune souhaite la poursuite d'une dynamique d'acquisition foncière et de maîtrise des prix notamment en raison de l'implantation prochaine du site régionale de Crédit Agricole qui va générer des besoins en termes de logements sur la commune de Lagord

La priorité sera mise sur les parcelles situées entre la rue du Parc et la rue Comtesse de Ségur.

Dans un second temps, l'effort d'acquisition concernera les parcelles situées entre la rue du Parc et le Fief des Jarries. Ce secteur devant recevoir à terme, de nouveaux équipements à vocation sportifs. Le futur tracé de la ligne SNCF imposant le déplacement du stade du Moulin Benoist.

**Projet : réalisation d'opérations de logements d'une densité minimale de 30 logements/ha avec au minimum 40% de logements sociaux.**

Sur ces parcelles agricoles, une démarche d'acquisition sera engagée, en amiable et par préemption, sans qu'une procédure coercitive soit favorisée. Il sera tenu compte des références de prix antérieurement créées pour la décision d'engager des acquisitions.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Cela n'empêchera pas la commune d'initier par elle-même ces négociations en partenariat avec l'EPF. 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.

Sur ces projets, une étude pré-opérationnelle pourra être réalisée par la ville ou par l'EPF, préalablement ou postérieurement à l'acquisition. Cette étude pourra affiner la programmation affichée dans la présente convention.

Le droit de préemption urbain sera délégué à l'EPF là où il est institué.

### 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 réglementaires et financières.

- **Site « Quéreux de la Plouzère » et toutes les parcelles attenantes : voir carte**

Site : ensemble de Parcelles situées en cœur d'îlot ; 3000 m<sup>2</sup>

Projet : Sur l'ensemble de ce périmètre, une opération d'habitat en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation sera réalisée. Conformément à ce qui est prévu dans le PLH de la communauté d'agglomération de La Rochelle, cette opération d'habitat comportera a minima 40% de logements locatifs sociaux et respectera une densité minimale de 30 logements par hectare.

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

Dispositions générales de l'article 2 :

La collectivité souhaite que les études engagées par l'EPF fassent l'objet d'une attention particulière quant à leur qualité, leur nécessité et leur efficacité au regard des objectifs de la convention, en collaboration avec la commune de Lagord et la CDA.

Concernant la gestion des biens, elle souhaite que les décisions stratégiques fassent l'objet d'une réflexion spécifique.

La commune souhaite que les risques de recours ou de difficultés dans la consultation d'opérateurs, notamment de consultations infructueuses puissent faire l'objet d'un examen particulier le cas où ils se présenteraient.

### **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 TROIS MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (3 000 000) € 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.

Il est ici expressément indiqué que l'EPF ne pourra engager de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune.

### **ARTICLE 4. – DEROULEMENT DE LA CONVENTION**

#### **4.1 - Durée de la convention**

La durée de la convention est de 6 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.

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**

La présente convention peut 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 son représentant et le Directeur Général de l'EPF ou son représentant. 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 de l'EPF et de la collectivité, 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.

#### 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, 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 et la communauté d'agglomération transmettront 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 et la communauté d'agglomération transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent 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.

De son côté, l'EPF transmettra à la collectivité les actes de vente au plus tard dans les trois mois suivant le retour des hypothèques.

### 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 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, 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 qu'il en sera 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 dans le cadre du PLU en cours d'élaboration:

- 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.

AK CP  
96

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 solliciter auprès de par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF, par cette autorité compétente ou via la collectivité, 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 constituera le dossier de DUP conjointement avec la collectivité, et avec son appui.

## **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.

La collectivité ne supportera la responsabilité de ces biens qu'à compter de la transmission de l'acte notarié par l'EPF.

### **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 dans la mesure de la réglementation en vigueur, 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

AK  
D  
D

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 dommages 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 et en concertation avec elle, 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 CESSIION 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, suite à une mise en concurrence, 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.

AR CP  
86

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 (lesquels s'entendent a minima comme les travaux de fondation)

Dans le cas contraire, la Collectivité dédommagera l'EPF d'un montant hors taxe correspondant à 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<sup>(1)</sup> 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<sup>(2)</sup> 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

*<sup>(1)</sup>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.*

*<sup>(2)</sup>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),

AR CP II  
26

- 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.

La partie à l'initiative de la résiliation devra informer l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception, après un préavis de QUINZE (15) jours.

Cette résiliation peut résulter :

- de la décision de la commune de LAGORD ou de la CDA
- de la décision de l'EPF
- d'un commun accord

#### **14.1 Résiliation par la commune de LAGORD ou par la CDA**

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.

AR  
d  
PG

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.

#### 14.2 Résiliation par l'EPF

L'EPF peut résilier le présent contrat selon les modalités définies à l'article 6. Dans cette hypothèse il ne pourra prétendre à aucune indemnité et sera tenu de remettre à la collectivité l'ensemble des pièces du dossier.

#### 14.3 Résiliation d'un commun accord

Le présent contrat peut être résilié d'un commun accord entre les 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 ..... **Poitiers, le 30 JUN 2015** ..... en 3 exemplaires originaux

La Commune de  
Lagord  
représentée par son Maire,



Antoine GRAU



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



Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle  
Représentée par son Président

Pour le Président, et par délégation,  
et par empêchement,



Jean-François FOUNTAINE

Christian PEREZ  
Vice-Président

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2015/16 en date du 16 juin 2015.

Annexe n°1 : Convention cadre

Annexe n°2 : Plans et désignation cadastrale des différents périmètres d'intervention



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



Communauté  
d'Agglomération de  
**La Rochelle**



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°CCA 17-15-023  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE  
LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET D'ACTION FONCIERE EN MATIERE  
ECONOMIQUE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE LAGORD**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

**ET**

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

Entre

La Commune de Lagord, dont le siège est situé Mairie de Lagord 1, rue de la Métairie, 17 140 LAGORD, représentée par son maire, Monsieur Antoine GRAU, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du *12 juillet* 2017, 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 FONTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du *29 juin 2017* 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-2017- *31* du 30 mai 2017, Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part,

*1*  
*AK MV*  
*PG*



Commune de Lagord  
Périmètres d'intervention de l'EPF

- Périmètres d'intervention de l'EPF
- Périmètre d'études (201 ha)
  - Périmètre de réalisation (0,7 ha)
  - Périmètre de veille (22,6 ha)

AS

MV  
26

## 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 de Lagord a conclu le 30 juin 2015 une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'offre de logements en densification et d'action foncière en matière économique. En effet, la Commune a souhaité engager une démarche d'action foncière active, dans le cadre d'une politique de développement équilibré tant en termes de rapports logements/commerces que de densification extension. La commune, soumise à la loi SRU, doit construire 92 logements sociaux sur le triennal 2014-2016 et a aujourd'hui un taux de 7.78 % de LLS.

Plusieurs emprises foncières ont été identifiées par la commune dans le cadre de cette convention pouvant permettre la réalisation d'opérations de logements et donc la réalisation des obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU, sur la base de programmes respectant au moins 40% de logements sociaux et une densité adaptée.

La zone d'activité des Greffières est inscrite en périmètre d'études au sein de la convention opérationnelle. Une réflexion est en effet actuellement engagée sur le devenir de cette zone dans le cadre de l'élaboration du PLUI à l'échelle de l'agglomération de La Rochelle. Celle-ci présente des enjeux conséquents de requalification urbaine, voire de mutation, pour deux principales raisons :

- La proximité immédiate entre la zone des Greffières et le Parc Atlantech, projet majeur de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle avec notamment l'implantation récente du siège du Crédit Agricole Charente-Maritime Deux-Sèvres, séparés uniquement par la rue François Hennebique
- Avec son front bâti bordant la rue Hennebique, cette zone des Greffières a la capacité de renforcer et qualifier le rôle structurant de liaison est-ouest de cette voie en particulier dans sa capacité à mieux reconnecter le quartier du Lignon, aujourd'hui quelque peu isolé, au reste de la commune.

Ainsi, la requalification résidentielle de la rue François Hennebique et des emprises à vocation économique qui l'entoure constitue un enjeu conséquent à l'échelle communale et à l'échelle de l'agglomération.

La commune de Lagord a récemment fait part à l'EPF d'une opportunité d'acquisition d'une propriété située au sud de la zone des Greffières, le long de la rue François Hennebique. Cette opportunité foncière révèle un enjeu plus global de densification à vocation résidentielle de la rue François Hennebique par la mutation à terme des emprises à vocation économique établies au sud de la zone des Greffières, au niveau de la rue François Hennebique.

Ainsi, compte tenu de ce projet communal et de cette opportunité d'acquisition, il convient de modifier l'article 2 de la convention opérationnelle relatif aux périmètres d'intervention de la convention.

Enfin, si l'EPF prend acte du transfert de compétence du projet du Puy Mou entre la commune et la CDA en vertu de la délibération du Conseil Communautaire du 22 septembre 2016, le secteur étant classé en zone agricole ne donne pas lieu à une évolution de la convention.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

*Les articles 2.2 et 2.3 de la convention initiale sont modifiés comme suit afin d'intégrer au périmètre de convention les sites indiqués ci-dessous :*

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

- **Projet : Résidentialisation de la partie Sud de la zone d'activité des Greffières au niveau de la rue François Hennebique**

MV

AR<sup>3</sup>  
DG

Ce périmètre correspond aux secteurs en vert sur la carte (page 2).

**Projet :** reconversion des emprises foncières à vocation économique localisées sur la partie Sud de la zone d'activité des Greffières à l'échelle communale par des opérations d'habitat en renouvellement urbain intégrant une part minimale de 40% de logements locatifs sociaux. Il conviendra pour cela de modifier réglementairement le zonage du plan local d'urbanisme pour permettre la réalisation de projets d'habitats sur ces emprises.

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

- **Opération en renouvellement urbain sur une propriété à vocation économique - Site Zone d'activité des Greffières**

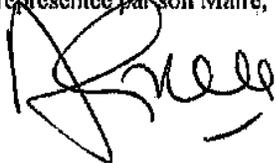
La commune souhaite engager une dynamique de résidentialisation de la rue François Hennebique et souhaite pour cela, maîtriser une propriété à vocation économique actuellement en vente, d'une surface d'environ 5600 m<sup>2</sup> sur laquelle une opération de logements pourrait être réalisée à terme.

Les autres dispositions de la convention CCA 17-15-023 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le 23 août 2017

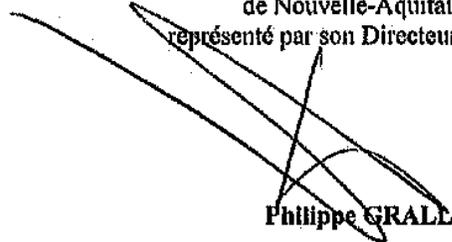
en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Lagord  
représentée par son Maire,



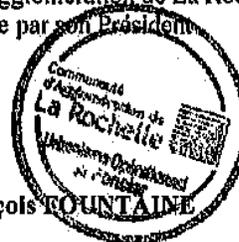
Antoine GRAU

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,



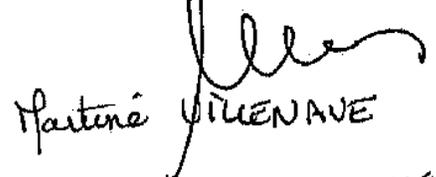
Philippe GRALL

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle  
Représentée par son Président



Jean-François FOUNTAINE

Pour le Président,  
la Vice-Présidente



Martine VILLENAVE

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 2017/116  
en date du 30 mai 2017.

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-084

B-2018-171 Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-009 - Opération de logements entre la Commune de Puilboreau, 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- **171**

**Approbation du projet : Avenant n°5 à la convention n° CCA 17-10-009 - Opération de logements entre la Commune de Puilboreau, la Communauté d'Agglomération de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Bureau 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'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 projet n° CCA 17-10-009, signée le 23 mars 2010 entre la Commune de La Puilboreau, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Poitou-Charentes, et ses avenants successifs signés le 25 mars 2013, le 30 janvier 2015, le 17 septembre 2016 et le 22 décembre 2017,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 5 à la convention n° CCA 17-10-009 entre la Ville de la Puilboreau, la CdA de la Rochelle (17) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (17)

- AUTORISE le Directeur Général à signer l'avenant n°5 modifié, 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

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°5 à la convention n° CCA 17-10-009 - Opération de logements entre la Commune de Puilboreau, 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 17-10-009 entre la Commune de Puilboreau, la CdA de La Rochelle et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 23 mars 2010, dont les caractéristiques sont les suivantes:

- Objet** : projet de logements
- Signature initiale** : 23 mars 2010
- Durée** : 31 décembre 2018
- Montant maximal** : 950 000,00 €

La commune de Puilboreau s'est engagée dans un projet de densification de bourg, en contact avec la place de la mairie, sur un programme d'habitat composé de locaux d'activité en pied d'immeuble. Le programme prévisionnel contient 23 logements dont 7 sociaux avec des commerces en pied d'immeubles.

A ce titre, la commune, soumise à la loi SRU, doit construire 57 logements locatifs sociaux sur le triennal 2017-2019 et avait en 2012 un pourcentage d'environ 9% de LLS.

La convention conclue le 23 mars 2010 avec l'EPF a permis l'acquisition de deux sites, dont le premier a fait l'objet d'un lotissement communal « Les « Charmes » en cours d'achèvement ; le second site concerne deux parcelles bâties en centre-bourg d'un montant de 280 000 euros environ qui a vocation, avec d'autres parcelles maîtrisées par la collectivité, à accueillir un programme d'habitat.

L'EPF et la Commune ont mené une consultation d'opérateurs, qui a permis de retenir un opérateur en décembre 2015 qui travaille au montage de ce projet.

A cet effet, l'EPF a signé une promesse de vente avec un opérateur le 18 octobre 2016 pour la réalisation de 21 logements dont 33% sociaux avec des commerces en pied d'immeubles. A partir de cette signature, ce dernier a travaillé en collaboration avec un architecte au montage d'un dossier de permis de construire. Cette équipe a été confrontée à des difficultés de ressources humaines qui n'ont pu lui permettre de maintenir le planning prévisionnel initial. L'opérateur a pu arriver aujourd'hui à un projet définitif qui lui a permis de déposer un dossier de permis de construire le 30 janvier 2018 (initialement prévu le 30 octobre 2016 puis le 21 juillet 2017). L'opérateur est aujourd'hui en possession d'un permis purgé de tout recours.

Afin que ce projet, aujourd'hui bien engagé puisse voir le jour, il convient donc de prendre en compte cela en prorogeant la convention.

Compte-tenu des délais nécessaires à ces démarches, il convient de proroger la durée au 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 2019**

**-Périmètres : inchangés**



**AVENANT N°5 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET  
N° CCA 17 - 10 - 009**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE PUILBOREAU**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE  
ET**

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

**Entre**

**La Commune de PUILBOREAU**, dont le siège est situé – 29, Rue de la République 17138 PUILBOREAU – représentée par son maire, **Monsieur Alain DRAPEAU**, 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 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** »

# 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 de Puilboreau s'est engagée dans un projet de densification de bourg, en contact avec la place de la mairie, sur un programme d'habitat composé de locaux d'activité en pied d'immeuble. Le programme prévisionnel contient 23 logements dont 7 sociaux avec des commerces en pied d'immeubles.

A ce titre, la commune, soumise à la loi SRU, doit construire 57 logements locatifs sociaux sur le triennal 2017-2019 et avait en 2012 un pourcentage d'environ 9% de LLS.

La convention conclue le 23 mars 2010 avec l'EPF a permis l'acquisition de deux sites, dont le premier a fait l'objet d'un lotissement communal « Les « Charmes » en cours d'achèvement ; le second site concerne deux parcelles bâties en centre-bourg d'un montant de 280 000 euros environ qui a vocation, avec d'autres parcelles maîtrisées par la collectivité, à accueillir un programme d'habitat.

L'EPF et la Commune ont mené une consultation d'opérateurs, qui a permis de retenir un opérateur en décembre 2015 qui travaille au montage de ce projet.

A cet effet, l'EPF a signé une promesse de vente avec un opérateur le 18 octobre 2016 pour la réalisation de 21 logements dont 33% sociaux avec des commerces en pied d'immeubles. A partir de cette signature, ce dernier a travaillé en collaboration avec un architecte au montage d'un dossier de permis de construire. Cette équipe a été confrontée à des difficultés de ressources humaines qui n'ont pu lui permettre de maintenir le planning prévisionnel initial. L'opérateur a pu arriver aujourd'hui à un projet définitif qui lui a permis de déposer un dossier de permis de construire le 30 janvier 2018 (initialement prévu le 30 octobre 2016 puis le 21 juillet 2017). L'opérateur est aujourd'hui en possession d'un permis purgé de tout recours.

Afin que ce projet, aujourd'hui bien engagé puisse voir le jour, il convient donc de prendre en compte cela en prorogeant la convention.

**Compte-tenu des délais nécessaires à ces démarches, il convient de proroger la durée au 31 décembre 2019.**

En conséquence, il convient de modifier l'article 1 de l'avenant du 22 décembre 2017 ayant lui-même modifié l'article 3 de l'avenant du 25 mars 2013, l'article 1 de l'avenant du 17 octobre 2016 et du 11 mars 2015 venus modifier l'article 16 de la convention initiale.

## **.CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1. – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION :**

*L'article 16 « durée de la convention projet », modifié par voie d'avenant le 25 mars 2013 (article 3), le 17 octobre 2016 (article 1) le 11 mars 2015 (article 1) et le 22 décembre 2017 est modifié comme suit :*

La convention est prorogée jusqu'au 31 décembre 2019. La Collectivité s'engage à contribuer au respect du calendrier suivant :

- Signature de l'acte de vente : .....31 janvier 2019
- Commencement des travaux : ..... mars 2019

Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau  
Représentée par son Maire

La Communauté d'Agglomération de La  
Rochelle  
Représentée par son président

**Alain DRAPEAU**

**Jean-François FOUNTAINE**

L'Etablissement 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 17-10-009

Avenant n° 1

Avenant n° 2

Avenant n° 3

Avenant n° 4

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2009-2013

MAIRIE



**CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET  
N° CCA 17-10-009**

**RELATIVE À LA CONVENTION CADRE N° CC 17-01-001**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE PUILBOREAU**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de PUILBOREAU, dont le siège est situé – 29, Rue de la République 17138 PUILBOREAU – représentée par son maire, Monsieur Jack PROUST, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 4 mars 2010**

**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-2010-07 en date du 8 mars 2010,**

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

Convention d'adhésion-projet EPF PC – Puilboreau n° CCA 17-10-009  
23 mars 2010

JP 21

## 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'EPF de Poitou-Charentes une convention cadre afin de conduire, sur le long terme et au bénéfice du développement durable du territoire communautaire, une politique foncière active en faveur du logement, notamment du logement social.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle qui s'organise autour d'objectifs, tant quantitatifs que qualitatifs, visant au maintien et au renforcement de la solidarité au sein de l'agglomération, tout en apportant des réponses diversifiées pour les besoins spécifiques, a identifié six axes d'intervention prioritaire :

- ◆ 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 rénovation urbaine là où 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 CdA de La Rochelle.

Ce faisant, le PLH a déterminé, commune par commune, des proportions obligatoires de réalisation de logements sociaux par opération, selon des critères particuliers, de façon à ce que :

- ◆ celles soumises aux lois SRU et DALO atteignent 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 sens de la loi SRU s'établit à environ 420 unités, soit :

- ◆ 330 logements PLUS (y compris PLUS CD) et PLAI ;
- ◆ 90 logements locatifs PLS.

La Commune de PUILBOREAU, voisine immédiate de La Rochelle, n'échappe pas au contexte actuel de spéculation foncière. Face à ce constat, la Commune de PUILBOREAU a décidé de ne plus « subir » et de développer toute action permettant de « produire » des terrains ou des logements à des coûts plus raisonnables afin de les rendre accessibles au plus grand nombre.

A cette fin, la Commune de PUILBOREAU souhaite réaliser deux opérations d'aménagement :

- L'une en centre bourg en lien avec des parcelles déjà mises en réserves par la commune et la communauté d'agglomération de la Rochelle ;
- L'autre comprenant au moins 40 % de logements aidés sur la base d'une utilisation rationnelle du foncier par la construction d'au moins 40 logements à l'hectare.

Ces opérations respectent les principes directeurs et les axes d'intervention de l'EPF PC tels que définis dans son PPI 2009-2013, au regard notamment de la mise en œuvre des objectifs du P.L.H. 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'EPF PC. Elles entrent dans le champ des actions prévues par la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et l'EPF PC le 5 novembre 2009 au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2009-2013.

## Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Puilboreau n° CCA 17 - 10 - 009  
23 mars 2010

2

SP  
h/s

## **ARTICLE 1. — L'ADHÉSION DE LA COMMUNE À LA CONVENTION-CADRE**

Par la présente, la Commune adhère à la convention-cadre n° CC 17 - 09 - 001 ci-après annexée (annexe n°1) signé le 5 novembre 2009 entre l'EPF PC d'une part et la Communauté d'Agglomération, d'autre part.

À ce titre, la Commune accepte l'ensemble des dispositions prévues dans ladite convention cadre et œuvrera pour la réalisation des objectifs et prescriptions du P.L.H, conformément à l'article 2 de la convention cadre.

## **ARTICLE 2. — L'OBJET DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET**

La présente convention a pour objet de définir les engagements réciproques que prennent la Commune et l'EPF 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'EPF PC et de la Commune.

Au vu des enjeux particuliers du territoire communal, des axes d'intervention de la Commune et des objectifs cités dans la convention-cadre, l'EPF PC et la Commune s'engagent dans un partenariat portant sur les objectifs suivants :

### Site n° 1 :

- la réalisation d'une opération d'aménagement portée par la Commune constituant une offre alternative à celle traditionnellement proposée par les opérateurs privés, notamment auprès des primo-accédants ;
- l'intégration à cette opération d'un minimum de 40 % de logements aidés ;
- une utilisation rationnelle du foncier par la construction d'au moins 40 logements à l'hectare ;
- la prise en compte des principes de développement durable.

### Site n° 2 :

- la réalisation par l'Office Communautaire de l'Habitat d'une opération de logements aidés en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, elle-même propriétaire sur le site ;
- l'implantation d'un service communal d'intérêt général ;
- une utilisation rationnelle du foncier avec optimisation de la densité ;
- la prise en compte des principes de développement durable.

## **ARTICLE 3. — LES PERIMÈTRES D'INTERVENTION**

La Commune et l'EPF PC conviennent de retenir deux secteurs définis ci après comme périmètres de réalisation foncière.

Les désignations cadastrales, les plans, le zonage et le règlement du PLU actuel correspondants sont annexés à la présente convention.

## **ARTICLE 4. — LES ENGAGEMENTS DES CONTRACTANTS**

### *4.1. Les engagements des partenaires*

Dès la signature et l'acceptation de la présente, la Commune 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.

Convention d'adhésion-projet EPF PC – Puilboreau n° CCA 17 - 10 - 009  
23 mars 2010

3  
JP 

#### 4.2. Les engagements de la Commune

La Commune en adhérant au présent dispositif s'engage à :

- ◆ conduire ces opérations dans le respect des objectifs mentionnés à l'article 2 de la présente convention ;
- ◆ réaliser les études techniques et de programmation préalables aux opérations ;
- ◆ solliciter auprès de la Communauté d'Agglomération de la Rochelle la délégation du droit de préemption urbain à l'EPF PC sur les périmètres retenus ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC, parallèlement à la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, les DIA sur l'ensemble du territoire concerné par le périmètre à enjeux ;
- ◆ communiquer à l'EPF PC les évolutions du règlement d'urbanisme dans le périmètre d'intervention ;
- ◆ transmettre à l'EPF PC les éléments permettant de motiver la préemption ;
- ◆ 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 opérateurs 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 répondant 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.

Par ailleurs, la Commune respectera, dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, les engagements pris dans la présente, quant à la réalisation des opérations prévues et au respect de leurs cahiers des charges. Dans le cas contraire, la Commune 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.

#### 4.3. L'engagement de l'EPF PC

L'EPF PC assurera en collaboration avec la Commune :

- ◆ les études en maîtrise d'ouvrage directe et le cas échéant les études liées à une procédure de DUP ;
- ◆ les acquisitions soit, 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, les travaux de démolition et de dépollution selon les conditions précisées à l'article 8 ;
- ◆ la revente des biens à la Commune ou à(aux) l'opérateur(s) désigné(s) ;
- ◆ l'information de la Commune par la transmission d'une copie de tous les actes de vente des biens acquis ;
- ◆ la diffusion annuelle à la Commune du bilan financier prévisionnel annuel des biens portés par l'EPF PC dans le cadre de la présente convention.

### ARTICLE 5. — LES ÉTUDES

Il s'agira essentiellement d'études, sous maîtrise d'ouvrage exclusive de l'EPF PC, portant 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.

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Puilboreau n° CCA 17 - 10 - 009  
23 mars 2010

4  
JP  
AT

Cette démarche permettra de préciser et d'adapter l'action foncière retenue au cas par cas.

## **ARTICLE 6. — LA DÉMARCHE D'ACQUISITION FONCIÈRE**

Conformément aux objectifs cités à l'article 2. de la présente convention, l'EPF PC procédera, avec l'accord de la Commune, à l'acquisition par acte notarié des immeubles nécessaires aux opérations précitées sis sur le territoire communal, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant dans l'annexe n°2 (périmètre de réalisation foncière).

L'EPF PC rappelle qu'il s'est engagé par ailleurs à tenir informé en temps réel la Commune de l'ensemble des acquisitions qu'il serait amené à effectuer sur le territoire communal.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le décret 86-455 du 14 mars 1986, 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 Commune les copies des actes d'acquisition des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

### ***6.1. L'acquisition amiable***

L'acquisition amiable sera la forme d'acquisition prioritairement recherchée.

La Commune s'engage à informer l'EPF PC de toutes les opportunités de cession, 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 Commune sur les conditions techniques et financières des biens situés en périmètre de réalisation foncière.

La Commune s'engage à donner ses réponses au plus tard huit jours après avoir été saisi par courrier, fax ou par courriel. 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***

La Commune demandera à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle de déléguer à l'EPF PC l'exercice du droit de préemption urbain sur les sites concernés, sur la durée de la convention, 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 et ce, en application des dispositions du régime général des délégations conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

La délégation du droit de préemption urbain s'effectue de manière totale sur le périmètre de réalisation foncière pour la durée de la présente convention.

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 décider 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.

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 s'appuyer sur un avocat.

### **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 un périmètre de réalisation 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 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.

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**

Dans l'attente de leur revente, les biens à vocation agricole seront prioritairement proposés aux actuels exploitants ou par défaut à la SAFER Poitou-Charentes pour en assurer la gestion temporaire.

Les biens n'ayant pas vocation agricole et ne nécessitant pas d'intervention spécifique de l'EPF PC seront prioritairement mis à disposition de la Commune.

Le détail des modalités de mise à disposition des biens est précisé en annexe de la présente convention.

### **ARTICLE 8. — REMISE EN ÉTAT DES BIENS PAR L'EPF**

Lorsque la situation le nécessite, l'EPF PC assure la maîtrise d'ouvrage de travaux liés à l'archéologie préventive ou de remise en état du site en préalable à la réalisation du projet de la Commune et en assume l'entière responsabilité.

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention technique est étendue aux abords du site lorsqu'ils sont maîtrisés par la Commune, celle-ci s'engageant alors à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF 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'EPF PC dont la liste figure en annexe n°4 de la présente convention.

#### **8.1 Déroulement de l'intervention technique**

L'EPF PC et la Commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la remise en état.

L'EPF 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. À défaut d'un projet défini, les travaux consisteront en un traitement d'attente.

La Commune est invitée à la commission d'achats interne de l'EPF 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'EPF PC en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

## **8.2 Dispositions financières**

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de remise en état du site, l'EPF PC établit 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'élaboration du plan 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'EPF PC de la suite à donner. Cette confirmation conditionne le démarrage des travaux.

Le coût de remise en état pourra être réduit par l'obtention de subventions ou de financements extérieurs spécifiques que l'EPF PC sollicitera chaque fois que cela sera possible.

L'ensemble des sommes engagées par l'EPF PC, déduction faite des subventions, sera pris en compte lors du calcul du prix de revente par l'EPF PC.

## **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 cahiers des charges et du prix de cession prévus dans la convention cadre et la présente convention d'adhésion projet.

La cession à toute autre personne physique ou morale que la Commune 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 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.

Il est précisé que les cessions à tout opérateur autre que la Commune feront l'objet de cahiers des charges établis conjointement par l'EPF PC et par la Commune précisant les droits et obligations des preneurs et d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Commune. En outre, dans le cadre de cession à un tiers privé à un prix inférieur au prix de marché, les cahiers des charges 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 HQE 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 et le futur cahier des charges de cession.

En cas de non respect de ces clauses dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens, 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<sup>(1)</sup> et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF PC, 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 ;
- ◆ 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 ;
- ◆ le montant des travaux réalisés par l'EPF PC sur les biens : remise en état des sols, mise en sécurité du bâti ;
- ◆ 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<sup>(2)</sup> 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, d'entretien...

Les frais annuels d'actualisation correspondent à :

- pour les opérations à vocation d'urbanisation :
  - 0,5 % en zone U,
  - 1 % en zone AU (ou NA),
  - 2 % dans les autres cas.
- pour les opérations à vocation de protection de l'environnement : érosion monétaire plafonnée à 1%.

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.

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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 CESSIION 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 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 notarié 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.

Convention d'adhésion-projet EPF PC - Puilboreau n° CCA 17 - 10 - 009  
23 mars 2010

JP  
AT

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 D'ADHÉSION-PROJET**

Le « comité de pilotage projet » (article 12.2) 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 portage) 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 16.

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 réaliée 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 convention cadre et des conventions opérationnelles.

### ***12.1. Rappel des modalités de pilotage de la convention-cadre***

En adhérant à la convention cadre, la Commune est associée au « comité de pilotage cadre » regroupant la Communauté d'Agglomération, l'EPF PC, les communes adhérentes et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche. Ce comité de pilotage est présidé par le Président de la Communauté d'Agglomération 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 la Communauté d'Agglomération, 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 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.

### ***12.2. 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 compatibilité des opérations effectuées sur les sites 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 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 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.

Il se réunit en fonction des besoins, à minima pour lancer et clôturer la démarche de projet et à la fin de chacune des différentes phases d'intervention de l'EPF PC.

### **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 à respecter 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 neuf cent cinquante mille euros (950 000 €).

Il comprend la participation de l'EPF PC aux études préalables, à l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière et à la gestion des biens acquis dans le cadre de cette convention d'adhésion-projet découlant de la convention-cadre.

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, les modalités de prise en charge par les collectivités signataires de la totalité de la contribution de l'EPF PC à ces études sont ci-après précisées.

#### ***14.2. L'engagement financier de la Commune***

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un ou des opérateur(s) pour la réalisation des projets initialement prévus, la Commune rachètera les biens 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 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-2009-06 du 12 juin 2009.

L'EPF PC répercutera le montant des honoraires sur le prix de cession du foncier qu'il aura acheté.

Convention d'adhésion-projet EPF PC – Puilboreau n° CCA 17 - 10 - 009  
23 mars 2010

SP 10  
ht

## ARTICLE 16. — LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

La durée contractuelle maximum d'exécution de la convention et de ses avenants successifs est fixée à quatre ans, à compter de la date de signature de la présente convention, avec une première phase de 3 ans.

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 reventes devra donc être réalisé avant cette date soit au plus tard pour le 31/03/2013.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPF PC ;
- ◆ paiement du prix par la Commune ou par le ou les opérateur(s) de son choix ;
- ◆ réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue et cahier des charges.

## ARTICLE 17. - LA RÉSILIATION DE LA 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 Commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

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 par l'EPF PC, 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 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.

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

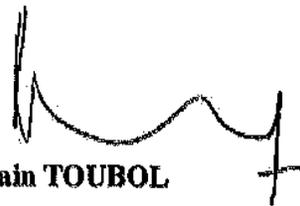
Fait à PUILBOREAU, le 23 mars 2010, en 4 exemplaires originaux

La Commune  
représentée par son Maire,



Jack PROUST

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain TOUBOL', with a stylized flourish at the end.

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique Financier Jacques CLAUDÉ  
N° 36 en date du 3 mars 2010

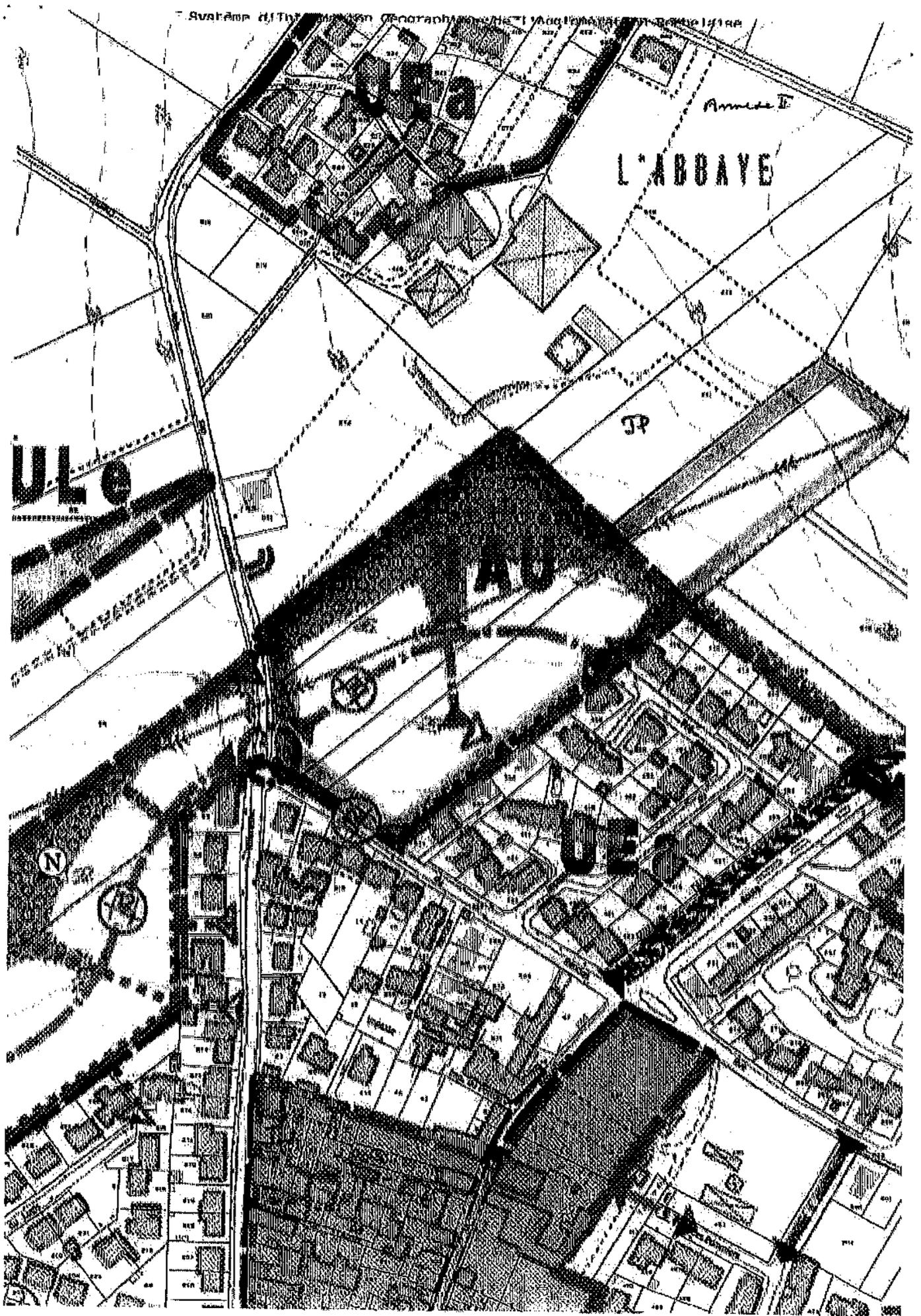
Convention d'adhésion-projet EPF PC - Puilboreau n° CCA 17 - 10 - 009  
23 mars 2010

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 : Liste des travaux que l'EPF PC est susceptible de réaliser ou de faire réaliser





## **Règlement de gestion des biens acquis et mis en réserve par l'EPF de Poitou-Charentes (EPF PC)**

### **Modalités de mise à disposition des biens acquis**

#### **Article 1 :**

L'EPF PC prend les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la signature de l'acte d'acquisition.

L'EPF PC assure, au titre de ses obligations de propriétaire non occupant des biens, le règlement des polices d'assurance nécessaires. Il acquitte les taxes et impôts outre l'intégralité des charges, ces éléments devant être intégrés au compte de gestion pour être pris en compte dans le calcul du prix de cession.

#### **Article 2 :**

Pour chaque bien acquis, l'EPF PC et la Commune dressent contradictoirement un état des lieux décrivant le bien acquis par l'EPF PC avant sa mise à disposition à la Commune.

#### **Article 3 :**

Si l'état du bien acquis par l'EPF PC ou son usage transitoire l'exige, l'EPF PC, en tant que propriétaire, fait procéder, avec l'accord de la Commune, aux travaux identifiés : démolition, dépollution, travaux dits de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, travaux de mise en sécurité ou pour en clôturer tous les accès, etc.

La bonne exécution des travaux fait l'objet d'un constat de fin de travaux, en présence de l'EPF et de la Commune.

#### **Article 4 :**

La mise à disposition intervient dès la date de l'état des lieux ou du constat de fin des travaux, par lettre recommandée avec accusé de réception accompagnée de l'état des lieux ou du constat de fin de travaux s'il y a lieu.

#### **Article 5 :**

La Commune accepte expressément les biens acquis en l'état où ils se trouvent au jour de leur mise à disposition, libres en pleine jouissance ou occupés, sans pouvoir exiger de l'EPF des travaux complémentaires. La mise à disposition intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPF à l'exception de ceux incombant au propriétaire au sens de l'article 606 du Code Civil (assurances, taxes foncières).

À compter de la mise à disposition, la Commune assume l'entière responsabilité des biens et assure les travaux de gestion courante.

#### **Article 6 :**

La Commune ouvre un registre de chaque bien mis à disposition par l'EPF PC qui précise : la date de mise à disposition du bien par l'EPF PC, l'état des lieux initial, les comptes-rendus de visite du bien, l'évolution de l'état du bien, la liste des occupants éventuels, le montant et la nature des sommes qu'elle a perçues, la nature et le coût des interventions qu'elle a réalisées et toutes autres observations relatives au bien.

**Article 7 :**

La Commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux ...), de sorte que l'EPF PC ne soit jamais mis en cause à ce sujet.

La Commune se désiste de tout recours contre l'EPF PC pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

**Article 8 :**

La Commune est tenue de procéder ou de faire procéder à l'entretien et au gardiennage du bien si les circonstances l'exigent. Elle visite le bien périodiquement, au moins une fois par trimestre, et après chaque événement climatique important.

En cas de sinistre, péril imminent, occupation sauvage ou dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la Commune alerte l'EPF PC sous trois jours maximum et prend immédiatement les mesures adéquates.

**Article 9 :**

Dans le cas particuliers, où la Commune souhaite apporter des transformations sur le bien mis à sa disposition, l'EPF PC examinera ces demandes au cas par cas. Tous travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », doivent faire l'objet au préalable d'un accord écrit de l'EPF PC.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF PC.

### **Occupation des biens**

**Article 10 :**

Si les biens acquis par l'EPF PC sont occupés, la Commune peut reprendre à sa charge la gestion de l'occupation et, d'une manière plus générale, devra être considérée comme assumant les responsabilités incombant aux bailleurs dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

A ce titre, elle perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités demandés aux occupants de l'immeuble et en fixe le montant dans le respect des réglementations en vigueur.

La Commune fait son affaire personnelle de tous sinistres, dégradations, contestations, réclamations, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la occupation existant lors de la mise à disposition ou consentie par elle par la suite.

**Article 11 :**

Dans le cas de bien libre de toute occupation, l'EPF PC peut autoriser la Commune à consentir une occupation des biens à titre précaire, provisoire et révocable. Les occupations sont préalablement acceptées par l'EPF PC. Elles ne peuvent donner droit au maintien dans les lieux ou/et au renouvellement.

En conséquence, lors de la revente par l'EPF PC, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la Commune prendra fin de plein droit.

**Article 12 :**

La Commune rédige et signe les conventions d'occupation, réalise les états des lieux, procède au quittancement, donne congé, expulse les occupants.

La Commune remet à l'EPF PC une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aurait établie ainsi que les attestations d'assurance.

**Article 13 :**

La Commune est garante des obligations d'assurance des occupants. À ce titre, l'occupant justifie auprès de la Commune, d'une assurance souscrite auprès d'une compagnie notoirement solvable, qui garantit les risques dits locatifs à compter du premier jour d'occupation du bien et jusqu'au terme de l'occupation.

**Article 14 :**

La Commune est tenue de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Elle doit s'assurer que le bien sera libre de toute location ou occupation au jour de la revente par l'EPF PC, sauf accord exprès entre l'EPF PC et la Commune.

### **Durée et fin de la mise à disposition**

**Article 15 :**

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date de la mise à disposition dudit bien.

En tout état de cause, la mise à disposition prend fin au jour de la signature de l'acte de cession par l'EPF PC.

**Article 16 :**

La présente mise à disposition ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

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

### **Cas particulier des biens libres à vocation agricole**

**Article 17 :**

Dans le cas particulier des biens libres à vocation agricole, l'EPF PC peut mettre à disposition de la SAFER les biens libres de toute occupation à vocation agricole, dans le cadre des conventions de mise à disposition (article L 142-6 du Code Rural).

\*\*\*\*\*

## L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF DE POITOU-CHARENTES EN SA QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE ET DE MAÎTRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF de Poitou-Charentes concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre de travaux liés à l'archéologie préventive, d'une mise en sécurité ou d'une remise en état du site (clos-couvert, démolition, dépollution, ...). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, elle pourra être étendue aux abords des sites à condition qu'ils soient maîtrisés par la collectivité.

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme et au décret de création n°2008-645 du 30 juin 2008, les prestations assurées par l'EPF de Poitou-Charentes excluent tous travaux d'aménagement.

### A. La préparation des programmes de travaux

<b>L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :</b>
La conduite des études préalables ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments, portance des sols...).
La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de démolition ou de déconstruction (amiante, plomb, mercure, identification des déchets...) et le traitement de la pollution.

### B. La réalisation des travaux

#### *Les études opérationnelles*

<b>L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :</b>
L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de missions de maîtrise d'œuvre.
La désignation de coordonnateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle.

#### *Les différents postes de travaux*

<b>L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :</b>	<b>L'EPF de Poitou-Charentes n'assure pas :</b>
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet.	
Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyralène ou non), le dégazage et l'évacuation des cuves et déchets.	
La démolition des superstructures et infrastructures. L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées. Le recyclage éventuel des produits sains sur site.	
La purge des fondations à - 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le profil du futur projet de reconquête urbaine et à - 0,50 m pour les projets de reconquête paysagère.	
Les terrassements et le reprofilage nécessaires à la mise en sécurité du site.	
Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le drainage des terrains et le tamponnement des eaux (bassins de rétention);	Le réseau primaire du futur projet.
La resolidement des bâtiments préservés et la réfection des pignons.	
Le traitement des mitoyennetés - par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation, - par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site et protéger les végétaux.	La réalisation de nouveaux murs de clôture.
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges.	L'aménagement de plans d'eau.

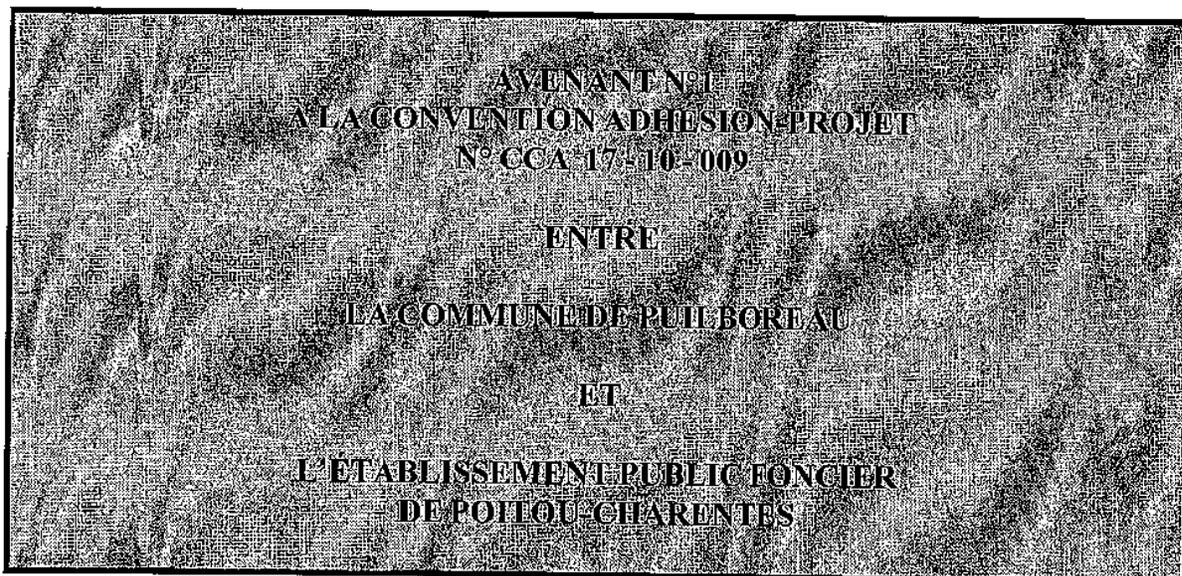
La renaturation du site.	Les aménagements de type ludique.
La réalisation des cheminements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet.	La réalisation de la voirie primaire.
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans avec un entretien limité à trois fauchages pour les projets urbains.	
Les panneaux d'information.	

*Les travaux spécifiques*

<b>L'EPF de Poitou-Charentes peut assurer :</b>	<b>L'EPF de Poitou-Charentes n'assure pas :</b>
Les travaux liés à l'archéologie préventive.	
Le clos couvert des bâtiments à conserver dans le cadre du projet de la collectivité en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réutilisation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits,) et occultation des ouvertures.	La stabilité du bâtiment ou des charpentes
Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution.	

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2010-2013

M A I R I E



Entre

La **Commune de PUILBOREAU**, dont le siège est situé – 29, Rue de la République 17138 PUILBOREAU – représentée par son maire, Monsieur Jack PROUST, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 21 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 bureau n° B – 2013 - 01 en date du 5 mars 2013,

Ci-après dénommé « **EPF PC** » ;

**d'autre part**

Avenant n° 1 Convention Adhésion-Projet Puilboreau – EPF PC n° CCA 17 – 10 – 009  
Mars 2013

JP  
AT

# PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre de projets d'opérations d'aménagement à vocation « habitat » dont notamment de l'habitat social, la Commune de Puilboreau a conclu avec l'EPF de Poitou-Charentes, le 23 mars 2010, une convention adhésion-projet visant la maîtrise foncière de deux périmètres (annexe n° 1).

Le montant de l'engagement financier de l'EPF PC prévu au titre de la convention est plafonné à neuf cent cinquante mille euros (950 000 €). Par ailleurs, la durée contractuelle maximum d'exécution de la première phase de la convention s'achève le 31 mars 2013.

Le 14 décembre 2012, l'EPF PC a procédé à une première cession à la commune de Puilboreau pour la réalisation du « lotissement des Charmes ».

À ce jour, compte tenu des études en cours sur le centre bourg, il apparaît nécessaire de faire évoluer par avenant la convention :

- évolution des engagements de la commune prenant en compte l'état d'avancement du projet, rendant nécessaire la modification de l'article 4.2 ;
- prolongation de la durée maximale de la convention pour deux années rendant nécessaire la modification de l'article 16 de la convention.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent avenant a pour objet de modifier la convention afin de prendre en compte les modifications des engagements de la commune et la prolongation de sa durée d'exécution.

### ARTICLE 1. — MODIFICATION DES ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

La Commune, en compléments des engagements pris dans la convention initiale, s'engage à conduire les consultations pour l'étude de programmation urbaine et la désignation du promoteur en charge de l'opération, selon l'échéancier prévisionnel joint en annexe n°2.

### ARTICLE 3. — MODIFICATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION D'ADHÉSION-PROJET

L'exécution de la convention est prolongée jusqu'au 31 mars 2015.

L'ensemble des reventes devra donc être réalisé à cette date.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPF PC et la Commune ont rempli leurs engagements respectifs :

- ◆ acquisition et revente 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 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.

**Les autres dispositions de la convention demeurent inchangées.**

Fait à ...PUILBOREAU....., le 25 MARS 2013... en 3 exemplaires originaux

La Commune  
représentée par son Maire



Jack PROUST

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

Alain TOUBOL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Jacques CLAUDÉ  
n° 2013 / 12 en date du 11 mars 2013

Annexe n°1 : Convention Adhésion-Projet Puilboreau – EPF PC n° CCA 17 – 10 – 009

Annexe n°1 : Echancier prévisionnel

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018

MAIRIE



**AVENANT N°2 A LA CONVENTION D'ADHESION-  
PROJET  
N° CCA 17 - 10 - 009**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE PUILBOREAU  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

**ET**

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

**ENTRE**

La Commune de PUILBOREAU, dont le siège est situé – 29, Rue de la République 17138 PUILBOREAU – représentée par son maire, Monsieur Jean-François VATRIÉ, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 8 JANVIER 2015

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

D'une part

Avenant n° 2 Convention Adhésion-Projet Puilboreau – EPF n° CCA 17 – 10 – 009

JF  
SKC  
PG

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 janvier 2015

CI-après dénommée « 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 Conseil d'Administration n° CA-2014-17 du 9 décembre 2014 et du Bureau N° B-2015-01 du 10 Mars 2015

CI-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

La commune de Puilboreau s'est engagée dans un projet de densification de bourg, en contact avec la place de la mairie, sur un programme d'habitat composé de locaux d'activité en pied d'immeuble.

La convention conclue le 23 mars 2010 avec l'EPF a permis l'acquisition de deux sites, dont le premier a fait l'objet d'un lotissement communal « Les « Charmes » en cours de d'achèvement ; le second site concerne une parcelle bâtie en contre-bourg d'un montant de 280 000 euros environ qui a vocation, avec d'autres parcelles maîtrisées par la collectivité, à accueillir un programme d'habitat.

Les négociations nécessaires à la complétude de l'assiette de projet n'ayant pu aboutir que très récemment, une consultation d'opérateur n'a pu être menée jusqu'à maintenant.

L'assiette de projet étant désormais maîtrisée, la consultation d'opérateurs va prochainement être lancée par l'EPF, afin d'accompagner la commune dans le choix d'un lauréat.

La CDA et l'EPF étant convenus de renforcer leur partenariat dans le cadre de la convention endre habitat, prorogée lors du Conseil d'administration du 9 décembre 2014, la présente convention prévoit la signature de la Communauté d'agglomération. Cette dernière permet d'acter son engagement aux côtés de la Commune et de l'EPF pour appuyer la réussite des projets de la Commune en matière de maîtrise foncière, d'une part, de mise en œuvre du projet de développement de l'offre de logement et de requalification urbaine, d'autre part. Ces projets s'inscrivent pleinement dans le cadre des politiques communautaires, y compris en cours d'élaboration du PLUI et de révision du PLH.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Le premier alinéa de l'article 3 est réécrit ainsi :  
La convention est échuë au 31 décembre 2016.

La collectivité s'engage néanmoins à collaborer avec l'EPF pour le respect du calendrier suivant :

J.F.V.  
Avenant n° 2 Convention Adhésion-Projet Puilboreau – EPF n° CCA 17 – 10 – 009

2 PC JF

- Avant fin février 2015 : lancement de la consultation d'opérateurs par l'EPF
- Fin juillet 2015 : choix de l'opérateur en vue d'une promesse de vente
- Appel de l'opérateur en vue d'un dépôt de PC après concertation avec les riverains
- Avant décembre 2016 – purge des conditions suspensives notamment en matière d'urbanisme et cession à l'opérateur

### **ARTICLE 3. — MODIFICATION DE L'ARTICLE SUR LES ÉTUDES**

*L'article 5 « Les études préalables » est nommé « 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 enclavées dans le site, l'EPF pourra assurer sous sa maîtrise d'ouvrage des études de faisabilité généralement proposées aux collectivités.

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 en prenant notamment en compte les 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 ;
- d'affirmer le projet communautaire et de définir un schéma d'aménagement pour le futur secteur (Idées 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 ;
- d'élaborer un phasage dans le temps 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 défaut 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 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, des engagements et du prix de cession prévus dans la présente convention.

*RGX* *JKU*  
3

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 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 la convention 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.

## 9.2 - 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 vente 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 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, 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<sup>(1)</sup> 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 liés à la consultation d'opérateurs en vue de la cession du foncier ;
- ◆ 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 structure correspondant à 0,5 % du montant des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPF ;
- ◆ le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la vente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :

SR  
JCC PG

- 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.

### 9.3 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.

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.

La Collectivité et le/les opérateurs respecteront, 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 le présent article :

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

Dans le cas contraire, la Collectivité ou l'/les opérateurs dédommageront l'EPF, d'un montant hors taxe correspondant à la minoration des frais d'actualisation de portage. Dans le cas d'une cession directe du foncier à un opérateur, ce dernier reprend la totalité des engagements de la Commune.

Si, de sa propre initiative, la collectivité décide d'abandonner le projet ou ne réalise pas sur un des sites du périmètre de réalisation 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 pour cette opération.

Fait à Puilboreau....., le 11 MARS 2015 en quatre exemplaires originaux

**Poitiers, le 11 MARS 2015**

La Commune de Puilboreau  
représentée par son Maire,



**Jean-François VATRÉ**

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

**Poitiers, le 11 MARS 2015**

**Philippe GRALL**

La Communauté d'agglomération de la Rochelle  
Représentée par son Président



**Jean-François FOUNTAINE**

Avls préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, M. Hubert BLAISON n°  
2014/... en date du 09/11/2014

2015/14 du 10/03/2015

Annexe n°1 :

Communauté  
d'Agglomération de  
**La Rochelle**



MAIRIE  
**Puilboreau**  
CANTON DE LA ROCHELLE



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION D'ADHÉSION-  
PROJET**

**N° CCA 17-10-009**

**C.D.A. LA ROCHELLE**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE PUILBOREAU**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE**

**ET**

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



**ENTRE**

La Commune de **PUILBOREAU**, dont le siège est situé - 29, Rue de la République 17138 **PUILBOREAU** - représentée par son maire, Monsieur **Alain DRAPBAU**, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du **6.09.2016**,

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 **13.10.2016**

Ci-après dénommée « Cda » ;

**ET**

L'Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à 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-**6A**.... du 27 septembre 2016,

Ci-après dénommé « EPI » ;

**D'autre part**

**PRÉAMBULE**

*AR* PG

La commune de Puilboreau s'est engagée dans un projet de densification de bourg, en contact avec la place de la mairie, sur un programme d'habitat composé de locaux d'activité en pied d'immeuble.

La convention conclue le 23 mars 2010 avec l'EPF a permis l'acquisition de deux sites, dont le premier a fait l'objet d'un lotissement communal « Les « Charmes » en cours d'achèvement ; le second site concerne deux parcelles bâties en centre-bourg d'un montant de 280 000 euros environ qui a vocation, avec d'autres parcelles maîtrisées par la collectivité, à accueillir un programme d'habitat.

L'assiette foncière de l'opération appartient est partagée entre des propriétés de l'EPF, la Commune et la Cda.

Les négociations nécessaires à la complétude de l'assiette de projet n'ayant pu aboutir que très récemment, une consultation d'opérateur a toutefois été menée par l'EPF, qui a permis à la Commune de retenir un opérateur en décembre 2015 qui travaille au montage de ce projet.

Afin de permettre à ce dernier d'élaborer son projet, d'obtenir un permis de construire, de commercialiser ses lots afin d'obtenir ses financements pour acquérir le foncier et démarrer le chantier, il est nécessaire de proroger la durée de la convention, dont l'échéance est aujourd'hui fixée au 31 décembre 2016.

Compte-tenu des délais nécessaires à ces démarches, il convient de proroger la durée au 31 décembre 2017.

## **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 :*

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 ;

PG 

- 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.

AR

PG

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-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.

### **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 9.2 et avec la mention : « dispositions s'appliquant à compter de la signature de l'avenant n°3, 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.*

PG 

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 minoration foncière 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

AR

PG

## **ARTICLE 1. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION**

Le premier alinéa de l'article 3 est réécrit ainsi :  
La convention est échuë au 31 décembre 2017.

La collectivité s'engage néanmoins à collaborer avec l'EPF pour le respect du calendrier suivant :

- Délibération municipale : ..... 8 décembre 2015
- Conclusion de la promesse : ..... 30 octobre 2016
- Présentation du pré projet de PC en mairie avant dépôt : ..... 30 octobre 2016
- Dépôt du permis de construire : ..... 30 novembre 2016
- Régularisation des autres promesses : ..... 30 octobre 2016
- Obtention du permis de construire : ..... 1er avril 2017
- Dépôt de la demande d'agrément : ..... 1er juillet 2017
- Purgé du permis de construire : ..... 31 juillet 2017
- Signature de l'acte de vente : ..... 15 septembre 2017
- Commencement des travaux : ..... avril 2018

Les autres dispositions demeurent inchangées.

PG 

Fait à Puilboreau....., le 17. octobre 2016, en quatre exemplaires originaux

La Commune de Puilboreau  
représentée par son Maire

L'Établissement Public Foncier  
représenté par son Directeur Général,

Alain DRAPEAU

Philippe GRALL



La communauté d'agglomération de La Rochelle  
Représentée par son Président

Jean-François FOUNTAINE

Pour le Président,  
Et par délégué,

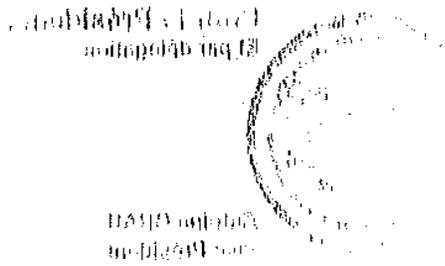


Antoine GRAU  
Vice-Président

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, M. Hubert BLAISON n°  
2016/399 en date du 27 septembre 2016

Annexe n°1 : convention, avenants 1 et 2

PG



# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-01-01-002

B-2018-172 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du  
centre-bourg entre la Commune de Dontreix, la  
Communauté de Communes Marche et Combraille en  
Aquitaine (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- 172

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la revitalisation du centre-bourg entre la Commune de Dontreix, la Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine (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 Dontreix, la Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine (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,  
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 Dontreix, la Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention : centre bourg

**-Objet** : valorisation d'un patrimoine bâti de caractère en cœur de ville et lutte contre la vacance de logements

La commune de Dontreix est localisée dans l'Est de la Creuse à la frontière avec le département du Puy de Dôme. Elle se situe à 40 kilomètres d'Aubusson et à une soixantaine de Clermont-Ferrand. Elle fait partie de la Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine qui regroupe 14 193 habitants au sein de 50 communes.

En 2015, Dontreix comptait selon l'INSEE 402 habitants sur un territoire de 47.45 km<sup>2</sup>. La commune est sur une dynamique démographique stable voire encourageante. En effet, elle connaît un accroissement de sa population de 1.52% depuis 2010. Cette dynamique démographique est contraire à celle observée à l'échelle du département 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%. De plus, suivant cette même tendance encourageante, la commune de Dontreix enregistre un vieillissement de sa population moindre que celle du département, à savoir 36.2% contre 39.1% en 2015.

La collectivité est par ailleurs confrontée à une problématique de vacance particulièrement soutenue. A ce titre, alors que la part de logements vacants représentait 16.3% du parc de logements en 2010, cette part était passée à 18.4% en 2015. A noter que la vacance du parc de logements concerne notamment le bâti ancien à l'échelle de la commune.

La Commune, toujours conformément à sa tendance démographique, comptabilise 74.6% d'actifs dont seulement 2.1% de chômeurs en 2015. La part des chômeurs a d'ailleurs baissé de 3 points depuis 2010. Dontreix représente un bassin d'emploi intéressant à l'échelle de son territoire puisque près de la moitié des actifs travaillent sur la commune de résidence.

Cette part importante d'actifs permet à la commune de disposer de commerces et services relativement conséquents. En effet, cette dernière dispose d'un restaurant, d'une entreprise de matériel de motoculture, d'un garage, d'une poste, d'une bibliothèque et d'une entreprise de matériel agricole. Sont également présents sur la commune une douzaine d'associations, une poste et une école. En revanche, il n'existe pas d'établissement d'accueil touristique dans le bourg ou à proximité immédiate. Consciente que son attractivité est avant tout liée aux équipements publics et services qu'elle offre à sa population, la commune de Couzeix a identifié un patrimoine bâti remarquable, localisé en cœur de ville, à quelques centaines de mètres du centre-ville.

Soucieuse de la vitalité de son centre-bourg, la commune de Dontreix sollicite l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine dans le cadre d'un projet de réinvestissement d'une bâtisse de caractère

localisé en plein cœur du bourg. Ce projet s'inscrit également dans une volonté de résorber la vacance immobilière particulièrement présente dans le centre-bourg.

Ce patrimoine bâti en déshérence depuis de nombreuses années ne participe pas à l'image valorisante de la commune et de son centre-bourg. A ce titre, la commune de Dontreix souhaiterait y développer un projet à dominante logement (gîtes d'étape, accueil touristique, logement locatif communal...) qui reste à affiner.

**-Montant : 150 000 €**

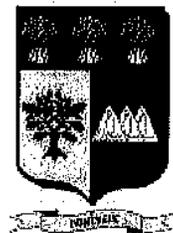
**-Durée : 4 ans**

*Périmètre de réalisation :*

Site : centre-bourg, rue de la Mairie (parcelles AB 390 et AB 393)

Le foncier identifié correspond à une propriété bâtie vacante de 159 m<sup>2</sup> et de son terrain de 737 m<sup>2</sup> faisant l'objet d'une succession refusée.

Projet : Dans sa dynamique de consolider l'attractivité de son centre-bourg, la commune souhaite réinvestir cette propriété en y développant une activité d'hébergement touristique type gîtes étape voire potentiellement du logement locatif communal. Le projet sera de toute manière sous maîtrise d'ouvrage communale et géré par la commune.



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

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE DONTREIX**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MARCHE ET COMBRAILLE EN  
AQUITAINE**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Dontreix**, dont le siège est situé 2 rue de la Mairie, 23700 Dontreix, représentée par son Maire, **Monsieur Denis RICHIN**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**La Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est localisé – 23 700 Auzances – représentée par **Monsieur Pierre DESARMENIEN**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

**d'une part,**

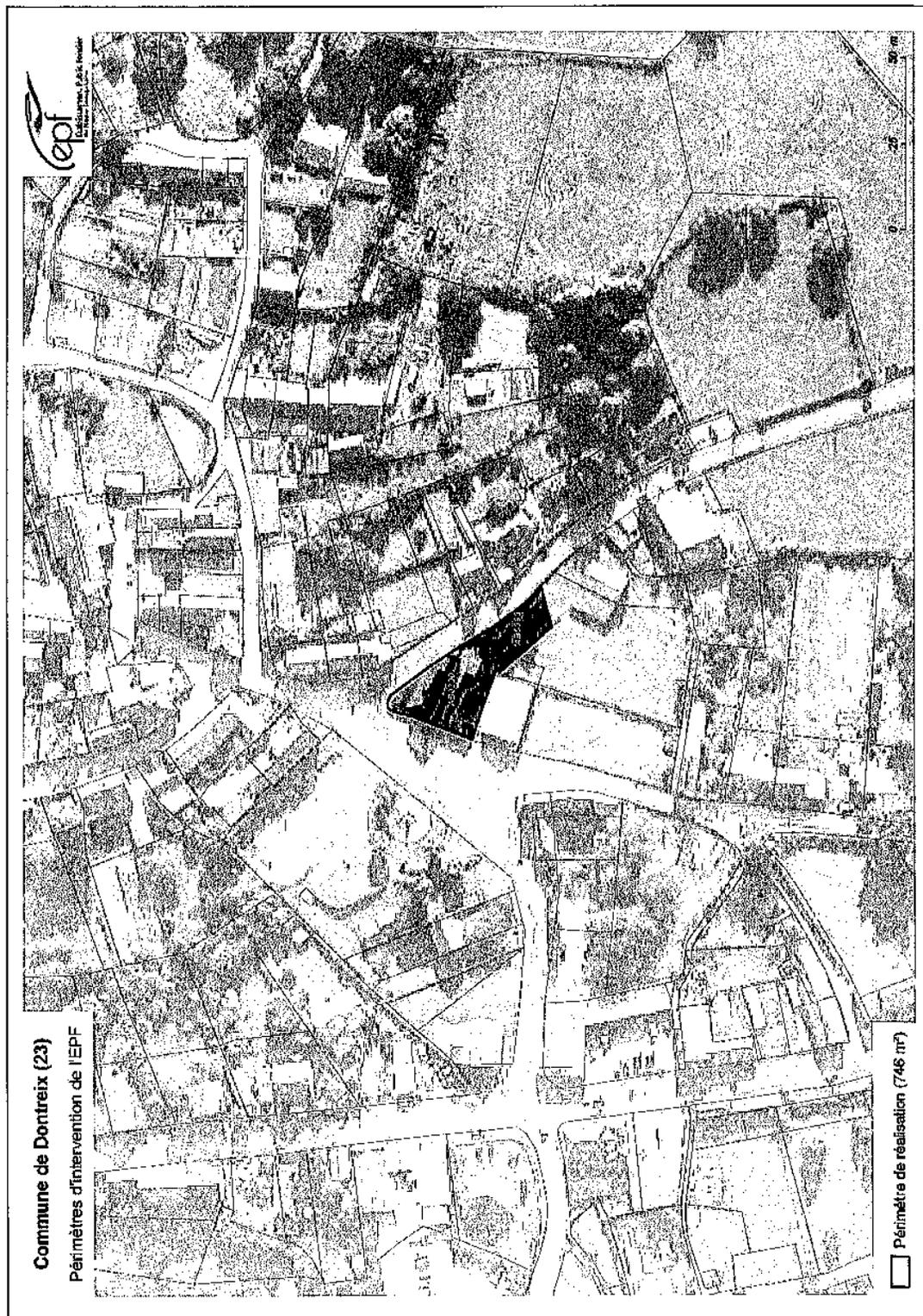
**et**

**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 de Dontreix fait partie de la Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine qui a conclu une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister 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 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 Dontreix

La commune de Dontreix est localisée dans l'Est de la Creuse à la frontière avec le département du Puy de Dôme. Elle se situe à 40 kilomètres d'Aubusson et à une soixantaine de Clermont-Ferrand. Elle fait partie de la Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine qui regroupe 14 193 habitants au sein de 50 communes.

Située sur le Plateau Naturel Régional des Millevaches, la commune attire un grand nombre de randonneurs pour ces sentiers balisés mais aussi les pêcheurs pour ses deux grands étangs.

En 2015, Dontreix comptait selon l'INSEE 402 habitants sur un territoire de 47.45 km<sup>2</sup>. La commune est sur une dynamique démographique stable voire encourageante. En effet, elle connaît un accroissement de sa population de 1.52% depuis 2010. Cette dynamique démographique est contraire à celle observée à l'échelle du département 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%.

De plus, suivant cette même tendance encourageante, la commune de Dontreix enregistre un vieillissement de sa population moindre que celle du département, à savoir 36.2% contre 39.1% en 2015.

La collectivité est par ailleurs confrontée à une problématique de vacance particulièrement soutenue. A ce titre, alors que la part de logements vacants représentait 16.3% du parc de logements en 2010, cette part était passée à 18.4% en 2015. A noter que la vacance du parc de logements concerne notamment le bâti ancien à l'échelle de la commune.

La Commune, toujours conformément à sa tendance démographique, comptabilise 74.6% d'actifs dont seulement 2.1% de chômeurs en 2015. La part des chômeurs a d'ailleurs baissé de 3 points depuis 2010. Dontreix représente un bassin d'emploi intéressant à l'échelle de son territoire puisque près de la moitié des actifs travaillent sur la commune de résidence.

Cette part importante d'actifs permet à la commune de disposer de commerces et services relativement conséquents. En effet, cette dernière dispose d'un restaurant, d'une entreprise de matériel de motoculture, d'un garage, d'une poste, d'une bibliothèque et d'une entreprise de matériel agricole. Sont également présents sur la commune une douzaine d'associations, une poste et une école. En revanche, il n'existe pas d'établissement d'accueil touristique dans le bourg ou à proximité immédiate.

## **Le Projet de la Commune :**

Soucieuse de la vitalité de son centre-bourg, la commune de Dontreix a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine dans le cadre d'un projet de réinvestissement d'une bâtisse de caractère localisé en plein cœur du bourg. Ce projet s'inscrit également dans une volonté de résorber la vacance immobilière particulièrement présente dans le centre-bourg.

Ce patrimoine bâti en déshérence depuis de nombreuses années ne participe pas à l'image valorisante de la commune et de son centre-bourg. A ce titre, la commune de Dontreix souhaiterait y développer un projet à dominante logement (gîtes d'étape, accueil touristique, logement locatif communal...) qui reste à affiner.

## **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'Etablissement 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 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 s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

Aucun périmètre d'études n'est inscrit à 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.

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**

Aucun périmètre de veille n'est inscrit à la présente convention.

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 identifié en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet 1 : Opération en renouvellement urbain d'une propriété vacante dans le but d'y développer une activité économique.**

Site : centre-bourg, rue de la Mairie.

Le foncier identifié correspond à une propriété bâtie vacante de 159 m<sup>2</sup> et de son terrain de 737 m<sup>2</sup> faisant l'objet d'une succession refusée. Dans ce cadre, la vente a été confiée à la DGFIP de Dordogne, pôle gestion des patrimoines privés. Dans sa dynamique de consolider l'attractivité de son centre-bourg, la commune souhaite réinvestir cette propriété en y développant une activité d'hébergement touristique type gîtes étape voire potentiellement du logement locatif communal. Le projet sera de toute manière sous maîtrise d'ouvrage communale et géré par la commune.

Sur ce périmètre, l'EPFNA 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'EPFNA 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 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 ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Dontreix  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Denis RICHIN**

**Philippe GRALL**

La Communauté de Communes Marche et Combraille en Aquitaine,  
représentée par son Président,

**Pierre DESARMENIEN**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en  
date du ..... 20..

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-085

B-2018-173 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière pour le développement  
pour le développement de l'habitat entre la Commune de  
Saint-Geniès (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- **173**

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement pour le développement de l'habitat entre la Commune de Saint-Geniès (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,

Vu la convention cadre n°47-18-043, signée le 3 mai 2018, entre Albret Communauté (47) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement pour le développement de l'habitat entre la Commune de Saint-Geniès (24) et l'EPF NA ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention opérationnelle.

- 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

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 le développement pour le développement de l'habitat entre la Commune de Saint-Geniès (24) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention : centre bourg

**-Objet** : développement de l'habitat - Centre-bourg

La Commune de Saint-Geniès est située au sud-est du département de la Dordogne, en Périgord Noir, à mi-chemin entre Montignac-Lascaux et Sarlat-La-Canédat. Elle appartient à la Communauté de Communes du Pays de Fénélon, dont elle est la troisième commune la plus peuplée.

Sur un espace limité, le village de Saint-Geniès présente un bel ensemble architectural, avec quatre monuments protégés au titre des monuments historiques et ses toits recouverts de lauzes. La Commune est traversée par les routes départementales 48, 61 et 64. La principale voie d'accès à la Commune reste la route départementale 704.

Jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle la Commune voit son nombre d'habitants rester stable, aux alentours de 1 400 habitants. A partir des années 1900 la population diminue de manière continue jusque dans les années 80 (700 habitants), pour augmenter à nouveau pour atteindre en 2015, 947 habitants.

La population est assez jeune, majoritairement représentée par de jeunes actifs entre 30 et 59ans (42,4%). Cette attractivité des jeunes ménages se ressent dans la typologie des logements, souvent des maisons (90,3%) de plus de 4 pièces représentent 77,4% des résidences principales.

Cependant la Commune à un taux de résidences secondaires importants, plus de 35%, ce qui s'explique par son attractivité en terme de tourisme.

Malgré cet attrait, la Commune a vu son taux de logements vacants exploser depuis 2009 passant de 2,6% à 10% en 2015.

La Commune à un taux d'actifs ayant un emploi de plus de 67%. Les retraités ne représentant que 10% de la population. La majorité de ces actifs (65,7%) travaillent dans une Commune voisine.

Les établissements de la Commune se détachent de manière qu'ais équitable entre la sphère productive (52,1%) et la sphère présentielle (47,9%).

La Commune de Saint-Geniès a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération de redynamisation de son centre-bourg.

La Commune n'a actuellement aucun logement social sur son territoire. Deux logements sociaux, réalisés en régie, devraient bientôt voir le jour.

Afin de continuer dans cette dynamique de production la Commune a identifié un site sur lequel se trouve l'ancienne gare de Saint-Geniès, dans un état de dégradation important.

En ce sens le projet de la Commune de Saint-Geniès repose sur une volonté de valorisation de son centre à travers la requalification du bâti dégradé pour la production de logements notamment sociaux.

**-Montant :** 600 000 €

**-Durée :** 3 ans à compter de la première acquisition ou 3ans à compter de la signature de la convention en l'absence d'acquisition

**-Périmètres :**

*Périmètre de veille :* Ce périmètre correspond au périmètre en vert sur la convention.

*Périmètre de réalisation :* Ce périmètre correspond au périmètre en rouge sur la convention.

### **Projet : Ancienne gare de Saint-Geniès**

**Site :** Le site se compose de deux parcelles cadastrées section AO n°557 (2 380m<sup>2</sup>) et AO n°780 (2 861m<sup>2</sup>), d'une surface totale de 5 241m<sup>2</sup>.

Cet ensemble foncier bâti comprend l'ancien logement du chef de gare réparti en R+1 actuellement habité par le propriétaire et un entrepôt de marchandises équipé de ses quais de déchargement. La propriété est marquée par un portail d'entrée situé à l'est des parcelles, prenant naissance depuis la voie communale n°202. Une cours intérieure permet de desservir les bâtiments et un préau implanté sur la limite nord. Le bâti est dans un état de dégradation assez important.

**Projet :** Sur ces fonciers la Commune souhaite voir se réaliser des logements locatifs sociaux par la réhabilitation du bâti existant.

Une étude de faisabilité a été réalisée par l'Agence Technique Départementale de la Dordogne qui met en exergue la possibilité d'envisager l'aménagement de 4 logements locatifs sociaux sur le bâti existant et a établi un premier bilan financier de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

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.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la Collectivité et l'EPF réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder les fonciers acquis et de permettre la réalisation du projet validé par la Collectivité

**Saint-Geniès**



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°24-18-  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

**ENTRE**

**LA COMMUNE DE SAINT-GENIES (24)**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Saint-Geniès** dont la Mairie est située Le Bourg – 24590 SAINT-GENIES, représentée par son maire, **Monsieur Michel LAJUGIE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du .....,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

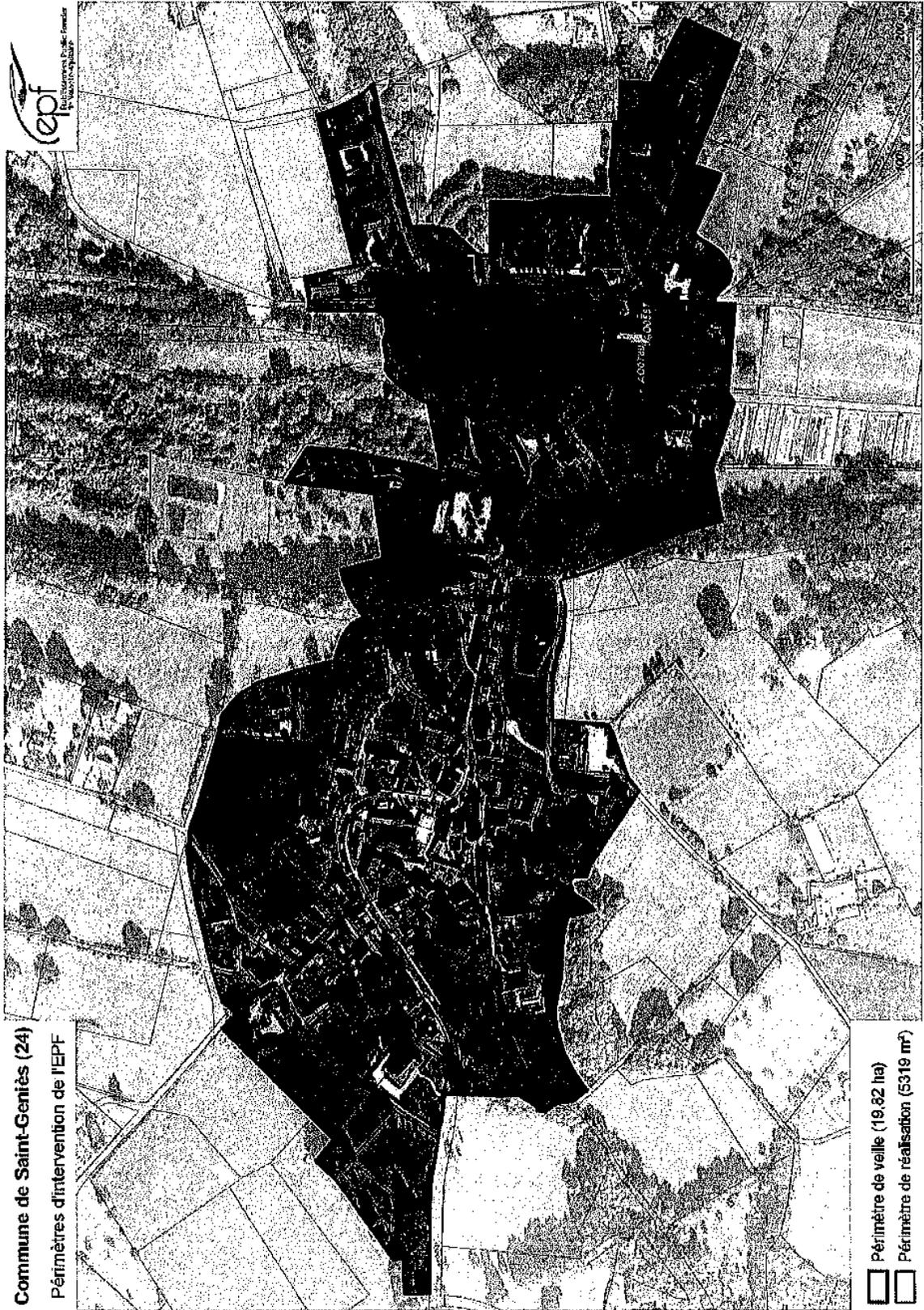
**D'une part,**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Philippe GRALL**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 4 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**

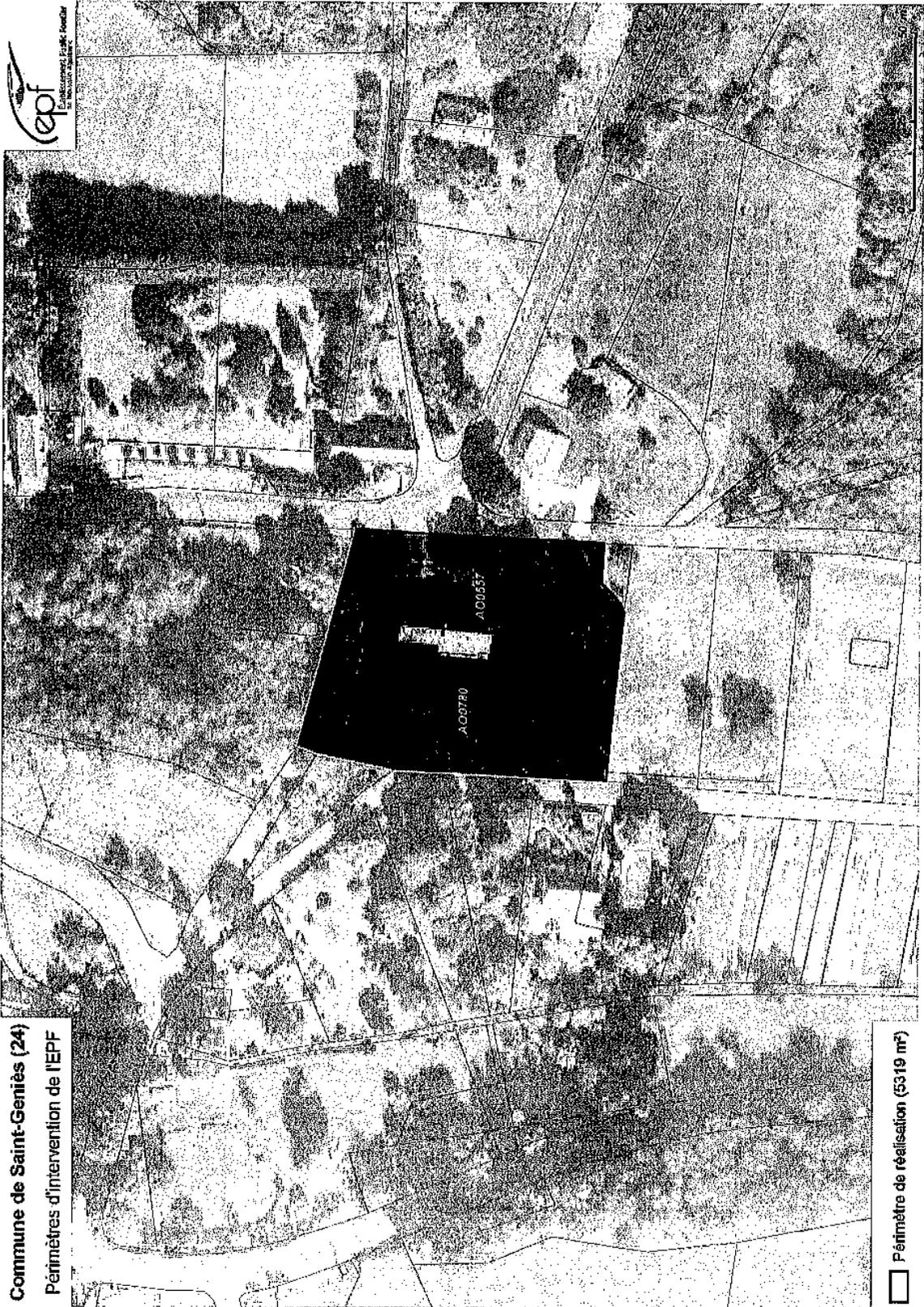
# Identification des périmètres d'intervention



## Identification des périmètres d'intervention

Commune de Saint-Geniès (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètre de réalisation (5319 m²)

# PRÉAMBULE

## La Commune de Saint-Geniès

La Commune de Saint-Geniès est située au sud-est du département de la Dordogne, en Périgord Noir, à mi-chemin entre Montignac-Lascaux et Sarlat-La-Canédat. Elle appartient à la Communauté de Communes du Pays de Fénelon, dont elle est la troisième commune la plus peuplée.

Sur un espace limité, le village de Saint-Geniès présente un bel ensemble architectural, avec quatre monuments protégés au titre des monuments historiques et ses toits recouverts de lauzes. La Commune est traversée par les routes départementales 48, 61 et 64. La principale voie d'accès à la Commune reste la route départementale 704.

Jusqu'à la fin du XIXe siècle la Commune voit son nombre d'habitants rester stable, aux alentours de 1 400 habitants. A partir des années 1900 la population diminue de manière continue jusque dans les années 80 (700 habitants), pour augmenter à nouveau pour atteindre en 2015, 947 habitants.

La population est assez jeune, majoritairement représentée par de jeunes actifs entre 30 et 59ans (42,4%). Cette attractivité des jeunes ménages se ressent dans la typologie des logements, souvent des maisons (90,3%) de plus de 4 pièces représentent 77,4% des résidences principales.

Cependant la Commune a un taux de résidences secondaires importants, plus de 35%, ce qui s'explique par son attractivité en terme de tourisme.

Malgré cet attrait, la Commune a vu son taux de logements vacants exploser depuis 2009 passant de 2,6% à 10% en 2015.

La Commune a un taux d'actifs ayant un emploi de plus de 67%. Les retraités ne représentent que 10% de la population. La majorité de ces actifs (65,7%) travaillent dans une Commune voisine.

Les établissements de la Commune se détachent de manière quasi équitable entre la sphère productive (52,1%) et la sphère présentielle (47,9%).

## Le Projet de la Commune de Saint-Geniès:

La Commune de Saint-Geniès a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération de redynamisation de son centre-bourg.

La Commune n'a actuellement aucun logement social sur son territoire. Deux logements sociaux, réalisés en régie, devraient bientôt voir le jour.

Afin de continuer dans cette dynamique de production la Commune a identifié un site sur lequel se trouve l'ancienne gare de Saint-Geniès, dans un état de dégradation important.

En ce sens le projet de la Commune de Saint-Geniès repose sur une volonté de valorisation de son centre à travers la requalification du bâti dégradé pour la production de logements notamment sociaux.

## 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 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.

### **2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond au Cœur du bourg de la Commune (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 sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée. En effet, une analyse approfondie du tissu commercial et des flux de circulation pourra être réalisée par l'EPF et la Collectivité en vue de déterminer les conditions d'interventions foncières de la redynamisation commerciale. Cette étude se baserait alors sur les nombreux atouts de la commune en termes de commerces, mais aussi de tourisme avec la mise en valeur du patrimoine culturel, architectural et naturel et devra identifier les carences en termes d'infrastructures (hôtellerie, restauration, lieux de visites...) et localiser leurs implantations potentielles. L'analyse fine du tissu commercial pourrait, de la même manière, identifier les manques à combler pour accroître, en cœur de bourg, les conditions d'une plus grande attractivité et localiser les implantations futures.

Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la Collectivité et de l'EPF devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

A l'issue de la réalisation des études de marché un avenant à la convention pourra permettre d'inclure les fonciers au sein d'un périmètre de réalisation.

### **2.2 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond au secteur en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet : Ancienne gare de Saint-Geniès**

Site : Le site se compose de deux parcelles cadastrées section AO n°557 (2 380m<sup>2</sup>) et AO n°780 (2 861m<sup>2</sup>), d'une surface totale de 5 241m<sup>2</sup>.

Cet ensemble foncier bâti comprend l'ancien logement du chef de gare réparti en R+1 actuellement habité par le propriétaire et un entrepôt de marchandises équipé de ses quais de déchargement. La

propriété est marquée par un portail d'entrée situé à l'est des parcelles, prenant naissance depuis la voie communale n°202. Une cours intérieure permet de desservir les bâtiments et un préau implanté sur la limite nord. Le bâti est dans un état de dégradation assez important.

Projet : Sur ces fonciers la Commune souhaite voir se réaliser des logements locatifs sociaux par la réhabilitation du bâti existant.

Une étude de faisabilité a été réalisée par l'Agence Technique Départementale de la Dordogne qui met en exergue la possibilité d'envisager l'aménagement de 4 logements locatifs sociaux sur le bâti existant et a établi un premier bilan financier de l'opération.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire.

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.

Une fois le foncier acquis et/ou en parallèle de la négociation, l'EPF pourra mener avec la Collectivité une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet.

Suite à l'acquisition, la Collectivité et l'EPF réaliseront un cahier des charges de consultation en vue de céder les fonciers acquis et de permettre la réalisation du projet validé par la Collectivité.

### **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 (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 assujetti.

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 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 Saint-Geniès  
représentée par son Maire,

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Michel LAJUGIE**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° .....  
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-086

B-2018-174 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière pour le développement et  
la densification de l'habitat entre la Commune de  
Saint-Laurent-des-Vignes, la Communauté  
d'Agglomération Bergeracoise (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- **174**

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Saint-Laurent-des-Vignes, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (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 le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Saint-Laurent-des-Vignes, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise 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 le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Saint-Laurent-des-Vignes, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (24) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Description de la convention:****-Objet : Habitat**

La Commune de Saint-Laurent-des-Vignes a décidé d'entreprendre, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de développement et de densification de l'habitat au cœur de son bourg.

Consciente des contraintes posées par la typologie de son territoire et les risques d'inondations de la Dordogne, la Commune a concentrée les zones urbaines ou urbanisables autour de son bourg. Cette démarche s'inscrit aussi dans une volonté assumée de sauvegarder les espaces agricoles (notamment viticoles) et naturels qui font la richesse de la commune.

De ce fait, pour maintenir sa croissance démographique, son équilibre générationnel et son tissu commercial et associatif dynamique, la Commune doit continuer de développer l'habitat de manière raisonnée.

Pour cela la municipalité a identifié un foncier au cœur du centre-bourg. Ce dernier classé en zone U fait à la mairie et aux écoles, et est également mitoyen à la salle des fêtes. Il répond ainsi à plusieurs exigences qui sont d'une part, assurer la continuité urbaine du tissu existant en renforçant la centralité du bourg et d'autre part accueillir une dizaine de logements dont la Commune souhaite réserver la vente pour l'installation de jeunes ménages.

Le partenariat avec l'EPF doit permettre à ce dernier de mener les négociations et l'acquisition de cette emprise foncière.

**-Montant : 300 000 €**

**-Durée : 3 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond de la parcelle non bâtie à acquérir

- **Projet : Parcelle route de la Caudalie**

**Site** : Parcelle cadastrale B1090

Le foncier se situe route de la Caudalie à l'entrée nord du bourg. Le site est composé d'un terrain non bâti d'une superficie totale de 24940 m<sup>2</sup>. Cette parcelle est idéale pour la réalisation de ce projet puisqu'elle n'est pas concernée par le risque d'inondation ni se situe non plus dans une zone humide à protéger. De plus elle est au cœur du bourg de la commune

face à la mairie et autour des principaux équipements publics. Le foncier est classée en zone U du PLU de la commune

Projet : La Commune de Saint-Laurent-des-Vignes comme il a été expliqué dans le préambule souhaite le développement de son habitat. Grâce à l'acquisition de cette parcelle par l'EPF, la Commune va pouvoir accueillir des logements essentiels pour maintenir son niveau de service.

La localisation de ce foncier au cœur du bourg constitue une opportunité intéressante de densification et de développement de l'habitat.

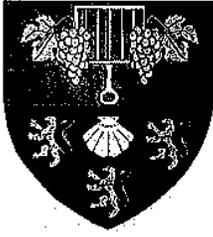
L'acquisition du foncier ciblé par la Commune pourrait profondément changer l'image du bourg et réaffirmer sa centralité. La superficie du terrain, son emplacement en front de rue et en face de l'école primaire et la Mairie le rendent tout à fait adapté pour la construction d'une dizaine des logements.

Ce projet doit donc aboutir à la réalisation d'une opération de logements aux répercussions importantes pour le dynamisme démographique et économique municipal.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire de la parcelle du périmètre. La négociation amiable se fera sur la base d'un bilan financier équilibré qui permettra autant que faire se peut, la réalisation d'une opération sans engager plus avant les finances de la commune.

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.



Commune de  
Saint-Laurent-des-Vignes



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°24-18-  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ET LA DENSIFICATION  
DE L'HABITAT  
ENTRE  
LA COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DES-VIGNES (24),  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BERGERACOISE  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune de Saint-Laurent-des-Vignes** dont la Mairie est située au Le Bourg – 24100 Saint-Laurent-des-Vignes – représenté par son maire, **Monsieur Jean-Claude PORTOLAN**, 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 d'Agglomération Bergeracoise**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au Domaine de La Tour « la Tour Est » - CS40012 – 24112 Bergerac – représentée par **Monsieur Frédéric DELMARÈS**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,

Ci-après dénommée « **CAB** » ;

**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 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du 25 septembre 2018,

**D'autre part**



**Commune de Saint-Laurent-des-Vignes (24)**  
**Périmètres d'intervention de l'EPF**

-  Périmètre de veille (28,92 ha)
-  Périmètre de réalisation (2,17 ha)

## Identification des périmètres d'intervention

# PRÉAMBULE

## La Commune de Saint-Laurent-des-Vignes

La Commune de Saint-Laurent-des-Vignes est située dans le Département de la Dordogne, à seulement cinq kilomètres au sud-ouest du centre de Bergerac. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération Bergeracoise.

Depuis la fin des années 1960, la commune a connu un accroissement constant et important de la population, qui est passé de 525 habitants en 1968 à plus de 900 en 2017. Ce phénomène a été alimenté par la proximité géographique immédiate de Bergerac, et le développement de l'habitat pavillonnaire au détriment des maisons de bourg.

L'habitat est d'ailleurs concentré autour du bourg historique, des principaux hameaux mais de plus en plus le long des principaux axes de circulation.

L'attractivité de Saint-Laurent-des-Vignes est renforcée par un niveau de service intéressant avec la présence d'une école maternelle et primaire, de nombreux équipements publics aussi bien culturels et sportifs.

D'ailleurs, du fait de sa situation au cœur de l'agglomération bergeracoise et à proximité immédiate de la ville centre, la commune profite aussi des équipements communautaires comme la gare et l'aéroport de Bergerac, ainsi que les différentes zones d'activités économiques et commerciales.

A ce titre Saint-Laurent-des-Vignes partage avec Bergerac, la zone économique de la Cavaille qui polarise l'ouest de l'agglomération. Cette zone abrite ainsi une grande partie des 700 emplois de la Commune avec la présence de plusieurs hôtels, de sièges d'entreprises et d'activités commerciales.

L'autre grand employeur communal est la filière viti-vinicole, avec 270 emplois en 2015, et notamment l'implantation de la cave coopérative UNIDOR mais aussi de nombreuses exploitations viticoles. Le territoire communal est en effet au cœur des AOC Bergerac et Monbazillac.

Ce développement est amené à se poursuivre avec la venue d'un nouveau pont sur la Dordogne et la jonction avec l'autoroute A89.

La Commune présente un parc de logements très monotypé presque en totalité (90%) composé de maisons individuelles. Ce parc est presque essentiellement composé de résidences principales dont 85% sont occupées par leurs propriétaires. Chiffre emblématique du dynamisme immobilier de Saint-Laurent-des-Vignes le taux de logements vacants dépassait à peine les 8% en 2015. Cette donnée illustre le manque de logements dont souffre la commune pour maintenir sa croissance démographique et attirer de jeunes ménages.

En effet, le territoire communal offre assez peu de possibilités pour développer l'habitat. La commune possède plus 21 hectares de zones humides et le nord du territoire en bordure de Dordogne est soumis au PPRI. Enfin, l'essentiel du territoire est couvert de terroirs viticoles emblématiques du Périgord Pourpre.

Dès lors, les différentes contraintes liées à son territoire, combiné à une volonté d'économiser la consommation d'espaces agricoles et naturels conduisent la municipalité à opter pour une densification de l'habitat à travers l'urbanisation de foncier en zone U situés au cœur du bourg.

## La Communauté d'Agglomération Bergeracoise

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB), qui est constituée des communes de Bergerac, Bosset, Bouniagues, Colombier, Cours-de-Pile, Creysse, Cunèges, Fraisse, Gageac-et-Rouillac, Gardonne, Ginestet, La Force, Lamonzie-Saint-Martin, Lamonzie-Montastruc, Le Fleix, Lembras, Lunas, Mescoules, Monbazillac, Monestier, Monfaucon, Mouleydier, Pomport, Prigonrieux, Queyssac, Razac-de-Saussignac, Ribagnac, Rouffignac-de-Sigoules, Saint-Georges-de-Blancaneix, Saint-Germain-et-Mons, Saint-Géry, Saint-Laurent-des-Vignes, Saint-Nexans, Saint-Pierre-d'Eyraud, Saint-Sauveur-de-Bergerac, Saussignac, Sigoulès, Thénac a été créée le 1er janvier 2017 par la fusion de l'ancienne Communauté d'Agglomération Bergeracoise et de la Communauté de Communes des Coteaux de Sigoulès.

La CAB s'est donnée comme objectif le développement d'un territoire solidaire conjuguant identité culturelle, développement économique durable et attractivité. La construction de l'agglomération tend à créer un espace de solidarité et de proximité capable de rassembler des espaces ruraux et urbains autour d'un projet commun de territoire.

Pour cela la CAB met en œuvre de nombreuses compétences transférées par les communes comme le développement économique, l'aménagement urbain, la politique de la ville mais également la promotion du patrimoine et du tourisme.

Avec un territoire de 579 km<sup>2</sup>, abritant plus de 63 000 habitants répartis sur 38 communes, soit près de 15% de la population départementale, la CAB se positionne comme le second pôle démographique et économique de la Dordogne.

La CAB est polarisée par la ville-centre de Bergerac, une sous-préfecture mais aussi la deuxième ville la plus peuplée du Département avec plus de 27 500 habitants en 2014. Le reste de l'agglomération est majoritairement composé de communes rurales puisque seulement dix d'entre elles dépassent le millier d'habitants.

La démographie de la CAB, qui a gagné plus de 5000 habitants entre 1999 et 2014 reste dynamique. Toutefois cette croissance ne profite pas à Bergerac, dont la population reste stable, et concerne surtout des communes limitrophes comme Prigonrieux ou Lamonzie-Saint-Martin qui attirent grâce au prix du foncier abordable et à leur cadre de vie, de jeunes familles.

Cependant, la CAB, comme le reste du Département est touchée par le vieillissement de la population. En effet, la part de la population ayant plus de 60 ans dépassait les 34% en 2014 sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

La CAB rassemble plus de 23 000 emplois sur son territoire. La très grande majorité des habitants de l'agglomération travaillent sur son territoire. Le secteur tertiaire y est très largement dominant puisqu'on retrouve près de 9000 emplois dans le commerce et les services, et plus de 8 000 emplois dans le secteur public (Hôpital, enseignements, etc...). L'industrie et la construction, avec pas moins de 4000 emplois ne sont pas des secteurs à négliger. En effet, si le territoire de la CAB accueille depuis longtemps des entreprises de référence en matière d'agroalimentaire il est aussi un pôle de l'industrie chimique régionale.

Enfin, l'agriculture occupe une position historiquement importante dans le bergeracois et emploie encore près de 6% de la population. Cette implantation se manifeste par une grande diversité des cultures avec le maraîchage et l'arboriculture dans la vallée de la Dordogne, mais également l'horticulture ou les filières viande et gras (avec notamment la présence du plus gros abattoir de canards de Dordogne). Mais c'est la viticulture avec ses 13 000 hectares répartis sur treize appellations (Bergerac, Monbazillac ou Pécharmant) qui reste la filière la plus représentative sous l'impulsion notamment de l'Interprofession des Vins de Bergerac et de Duras (IVBD).

L'activité viticole historique du bergeracois est aussi l'un des éléments phares de la promotion touristique du territoire. La CAB abrite plus de 1200 emplois directs dans le tourisme, et permet le maintien de la Dordogne comme première destination touristique rurale de France.

Traversée par la Dordogne d'Est en Ouest, la CAB est aussi un pôle régional de transport structurant. En effet au Nord de l'agglomération près de Saint-Géry passe l'A89 qui permet de relier Bordeaux au Bergeracois en 1h30. La CAB est aussi située à moins d'une heure de Périgueux grâce à la N21 (Limoges-Lourdes) qui traverse son territoire du Nord au Sud.

La CAB est desservie par la ligne TER Bordeaux-Sarlat, avec la gare de Bergerac et les haltes ferroviaires de Gardonne et Lamonzie-Saint-Martin.

Enfin l'agglomération dispose en son cœur de l'aéroport international de Bergerac-Dordogne-Périgord (spécialisé dans les lignes low-cost) effectuant des liaisons quotidiennes avec les Iles Britanniques, la Belgique et les Pays-Bas. Sa fréquentation est passée de 16 000 passagers par an en 2002 à 305 323 passagers en 2016. Avec plus de 150 millions d'euros de retombées économiques sur le territoire bergeracois, l'aéroport est un pôle capital pour le développement économique et touristique de l'agglomération mais également pour l'ensemble du Sud de la Dordogne.

Le parc de logements de la CAB dépassait les 30 700 logements en 2014 avec plus de 85% de résidences principales. Mais le nombre d'habitations vacantes approche les 3200 soit plus 10% de l'ensemble du parc.

Ce parc présente une part de logements anciens assez importante puisqu'environ un quart a été édifié avant 1945. La majeure partie de ce parc ancien se trouve sur la commune de Bergerac. Les communes de Bergerac et Prigonrieux sont soumises aux obligations de la loi SRU et de son article 55. Elles doivent donc compter 20 % de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble de leurs résidences. (25 % si l'on se réfère à la Loi Egalité Citoyenneté). Bergerac est actuellement à 18 % et Prigonrieux à 8,6 %.

Enfin il faut noter que plus de 63% des ménages de la CAB sont propriétaires de leurs logements.

## **Le Projet de la Commune :**

La Commune de Saint-Laurent-des-Vignes a décidé d'entreprendre, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de développement et de densification de l'habitat au cœur de son bourg.

Consciente des contraintes posées par la typologie de son territoire et les risques d'inondations de la Dordogne, la Commune a concentrée les zones urbaines ou urbanisables autour de son bourg.

Cette démarche s'inscrit aussi dans une volonté assumée de sauvegarder les espaces agricoles (notamment viticoles) et naturels qui font la richesse de la commune.

De ce fait, pour maintenir sa croissance démographique, son équilibre générationnel et son tissu commercial et associatif dynamique, la Commune doit continuer de développer l'habitat de manière raisonnée.

Pour cela la municipalité a identifié un foncier au cœur du centre-bourg. Ce dernier classé en zone U fait à la mairie et aux écoles, et est également mitoyen à la salle des fêtes. Il répond ainsi à plusieurs exigences qui sont d'une part, assurer la continuité urbaine du tissu existant en renforçant la centralité du bourg et d'autre part accueillir une dizaine de logements dont la Commune souhaite réserver la vente pour l'installation de jeunes ménages.

Le partenariat avec l'EPF doit permettre à ce dernier de mener les négociations et l'acquisition de cette emprise foncière.

## 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 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.

### **2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre s'étend à l'ensemble du centre-bourg de Saint-Laurent-des-Vignes où de nombreuses opportunités de densification sont réalisables (en vert sur la carte).

Ce périmètre doit permettre à l'EPF, sous réserve de l'accord de la Commune, la réalisation d'études ou l'acquisition de nouveaux fonciers stratégiques pour la densification et le développement de l'habitat dans le bourg de Saint-Laurent-des-Vignes. Une étude de gisement foncier pourra aussi être réalisée.

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**

Ces périmètres correspondent aux différentes parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

- **Projet : Parcelle route de la Caudalie**

Site : Parcelle cadastrale B1090

Le foncier se situe route de la Caudalie à l'entrée nord du bourg. Le site est composé d'un terrain non bâti d'une superficie totale de 24940 m<sup>2</sup>. Cette parcelle est idéale pour la réalisation de ce projet puisqu'elle n'est pas concernée par le risque d'inondation ni se situe non plus dans une zone humide à protéger. De plus elle est au cœur du bourg de la commune face à la mairie et autour des principaux équipements publics. Le foncier est classé en zone U du PLU de la Commune

Projet : La Commune de Saint-Laurent-des-Vignes comme il a été expliqué dans le préambule souhaite le développement de son habitat. Grâce à l'acquisition de cette parcelle par l'EPF, la Commune va pouvoir accueillir des logements essentiels pour maintenir son niveau de service.

La localisation de ce foncier au cœur du bourg constitue une opportunité intéressante de densification et de développement de l'habitat.

L'acquisition du foncier ciblé par la Commune pourrait profondément changer l'image du bourg et réaffirmer sa centralité. La superficie du terrain, son emplacement en front de rue et en face de l'école primaire et la Mairie le rendent tout à fait adapté pour la construction d'une dizaine des logements.

Ce projet doit donc aboutir à la réalisation d'une opération de logements aux répercussions importantes pour le dynamisme démographique et économique municipal.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire de la parcelle du périmètre. La négociation amiable se fera sur la base d'un bilan financier équilibré qui permettra autant que faire se peut, la réalisation d'une opération sans engager plus avant les finances de la commune.

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 TROIS CENT MILLE EUROS HORS TAXES (300 000 € 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 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Laurent-des-Vignes  
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise  
représentée par son Président

**Jean-Claude PORTOLAN**

**Frédéric DELMARÈS**

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° 2018-/. en date  
du ..... 2018

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-087

B-2018-175 Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Nérigean, la Communauté de d'Agglomération du Libournais (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- **175**

**Convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat entre la Commune de Nérigean, la Communauté de d'Agglomération du Libournais (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,

Vu la convention cadre n°33-17-088 signée le 24 avril 2018 entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine,

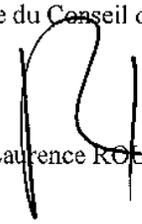
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre la Commune de Nérigean, la Communauté de d'Agglomération du Libournais et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

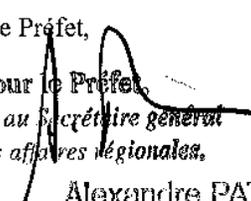
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

- 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 Préfet 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 le développement de l'habitat entre la Commune de Nérigean, la Communauté de d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Description de la convention:**

**-Objet : Habitat**

La Commune de Nérigean a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de densification et de développement de l'habitat dans son centre-bourg.

En décembre 2016, la Commune a approuvé son nouveau PLU. Celui-ci affiche une volonté de développer l'habitat de manière maîtrisée afin de densifier son centre-bourg. Ce choix s'est traduit par l'ouverture de nouvelles zones AU.

Ainsi ces nouvelles orientations affirment la volonté de développer une offre en logements diversifiées en cœur de bourg pour accueillir de nouveaux habitants et redynamiser le village en perte de vitesse démographique. Ces opérations doivent ainsi permettre de maintenir le niveau de service existant, mais aussi de recréer à terme une vie dans le centre-bourg avec la réimplantation de commerce de proximité.

Cette densification du bourg doit aussi lui permettre d'affirmer sa centralité, en déprise du fait de l'urbanisation hétérogène du territoire communale.

La Commune a ainsi identifié deux secteurs d'intervention faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans son PLU.

Le premier fait face à la mairie et aux écoles, doit accueillir une première opération de logements actuellement en cours de réalisation.

Le second, s'étend sur une dent creuse au nord de l'église, à quelques dizaines de mètres du premier. La commune n'a pas encore la maîtrise totale du foncier et est actuellement bloquée dans sa négociation ce qui bloque la programmation du projet de logements. Ce dernier doit permettre la construction de maisons neuves mitoyennes pour recréer la densité d'un bourg ancien et affirmer la centralité du lieu. Afin de répondre à l'ensemble de la demande le programme alternera petits collectifs et maisons individuelles.

Enfin, la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux est exigée par l'OAP sur cette opération.

L'EPF accompagnera la Commune de Nérigean dans la réalisation de ce dernier projet en réalisant la négociation et l'acquisition du foncier manquant situé dans le périmètre de réalisation

**-Montant : 200 000 €**

**-Durée : 3 ans**

**-Périmètres :**

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond à la parcelle en cœur de bourg à acquérir

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond à l'ensemble du bourg de Nérigean

- **Projet : « Carpentey »**

Site : Parcelle cadastrée AB 174, Lieu-dit CARPENTÉY

Cette parcelle se situe au nord du bourg, à l'angle de la RD 120 et de la RD 241 qui longe l'église.

Le terrain, non bâti, présente une légère déclivité orientée nord et offre des vues panoramiques sur la vallée de la Rouille située en contrebas. Il s'agit d'une dent creuse classée en zone AU du PLU.

L'emprise constructible se décompose en deux parties qui devront faire l'objet d'un aménagement d'ensemble : Il est d'une superficie de 3240m<sup>2</sup>.

Le reste de l'emprise est déjà propriété de la Commune

Projet : La Commune de Nérigean comme il a été expliqué dans le préambule souhaite continuer le développement de son habitat en densifiant et diversifiant son tissu urbain.

Grâce à l'acquisition de cette parcelle (AB 174) par l'EPF, la Commune va pouvoir accueillir des logements essentiels pour maintenir son niveau de service. L'aménagement de ce secteur vise la réalisation d'un ensemble résidentiel d'environ 35 maisons individuelles groupées en réponse aux objectifs de diversité de typologies.

# Nérigean



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18  
POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT  
ENTRE  
LA COMMUNE DE NERIGEAN (33),  
LA  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS (33)  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La Commune du Nérigean**, dont la mairie est au 25 route de la Souloire 33750 Nérigean - Représentée par son maire, **Monsieur Jean-Luc LAMAISSON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

**D'une part,**

**La Communauté d'Agglomération du Libournais**, établissement public de coopération intercommunale, dont l'adresse est - 33500 Libourne – représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du  
Ci-après dénommée « **CALI** » ;

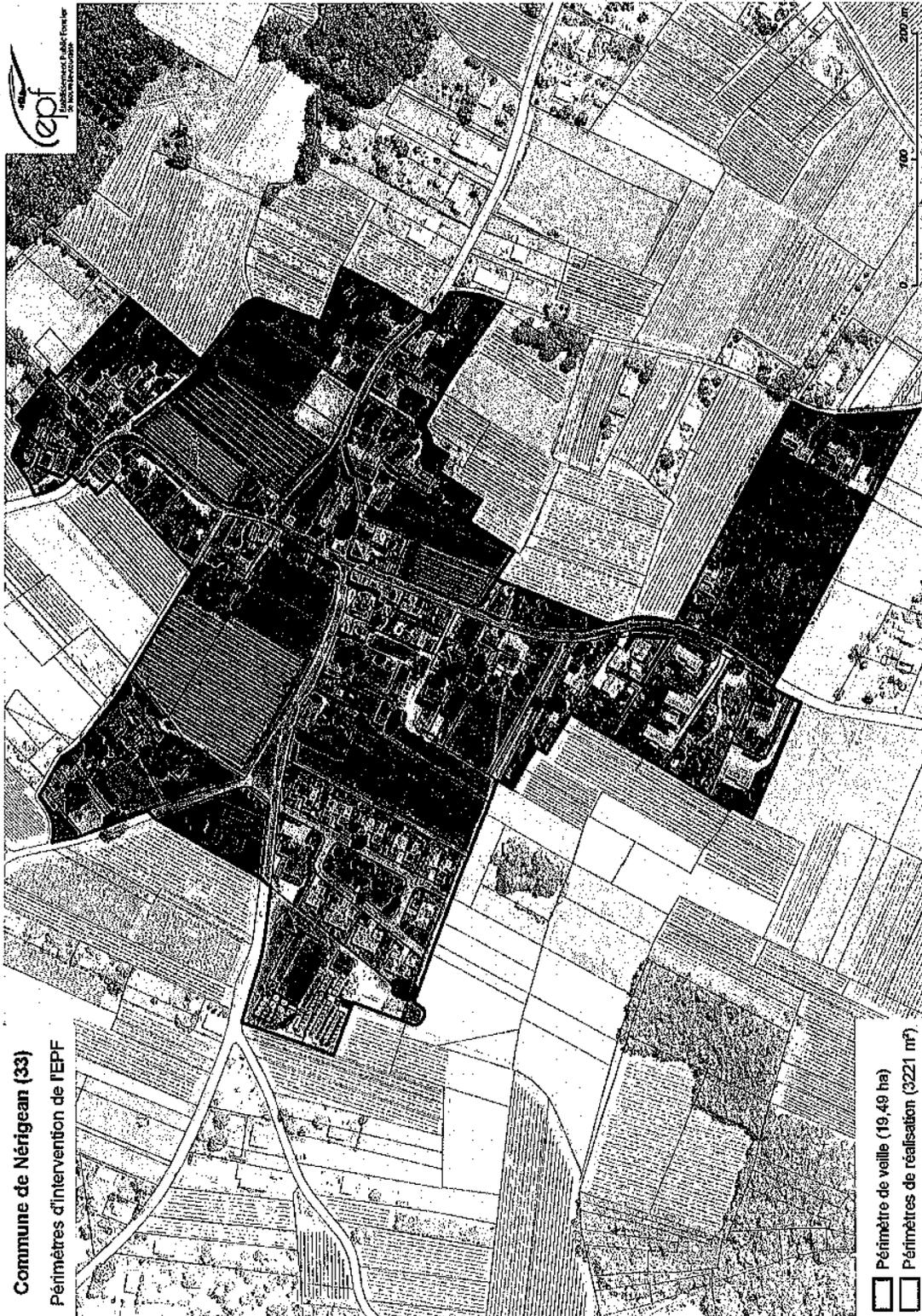
**Et,**

**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 du Nérigean

La Commune de Nérigean est située au cœur du Département de la Gironde à 30km à l'est de Bordeaux et à 10 km au sud-ouest de Libourne. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Libournais depuis 2017.

Après avoir connu une forte croissance démographique à partir des années 1960 jusqu'à dépasser le millier d'habitant en 1990, la population municipale a subi une forte déprise pour se stabiliser aujourd'hui à 850 habitants. Cette évolution contraste avec la dynamique démographique des communes voisines de l'Entre-Deux Mers et du Libournais qui bénéficient fortement du phénomène de périurbanisation en cours autour de la métropole bordelaise et dans une moindre mesure de Libourne.

Malgré ces dynamiques, Nérigean conserve un caractère rural au cœur des collines viticoles de l'Entre-Deux-Mers.

La commune se structure autour d'un centre-bourg situé au carrefour des principales routes qui desservent son territoire, et au centre duquel domine une église du XI<sup>ème</sup> siècle classée Monument Historique. Ce bourg regroupe les principaux équipements et services communaux (mairie, écoles, poste, salle des fêtes etc.). D'autres groupes d'habitations se répartissent sur l'ensemble du territoire à travers de nombreux hameaux et le long des axes routiers.

Toutefois l'essentiel du territoire communal demeure composé d'espaces agricoles, notamment viticoles, et naturels préservés.

L'attractivité de Nérigean est en grande partie confortée par les nombreux équipements, services et commerces, situés à moins de quinze minutes du bourg qu'offrent les alentours de Libourne.

Ainsi la population active de la commune travaille en grande majorité hors du territoire, dans les deux agglomérations voisines. Pourtant Nérigean, accueille une cinquantaine d'emplois salariés principalement dans les services publics et la viticulture, répartis dans presque 80 établissements.

L'agriculture, et notamment la viticulture à travers l'exploitation des AOC bordelais et entre-deux-mers, demeure la principale ressource économique de la commune comme l'illustre sa cave coopérative fondée en 1937 et exploitant plus de 450 hectares.

Le parc de logements Nérigean présente une offre résidentielle monotypée, composé à plus de 95% de maisons individuelles. Il s'agit d'un parc assez récent avec plus de 60% d'habitations construites après 1970.

Aussi, compte tenu de l'importante pression foncière et du dynamisme immobilier de la Commune celle-ci ne comportait que 7% de logements vacants sur son territoire en 2015.

Ce chiffre traduit un manque de logements de plus en plus criant, or le territoire communal offre assez peu de zones constructibles compte tenu de l'omniprésence des zones agricoles et naturelles à préserver.

Dès lors, l'un des principaux enjeux de la Commune est de parvenir à continuer le développement de l'habitat avec la réalisation de différents programmes d'habitat répondant à des attentes et des besoins identifiés. Il s'agit de constituer une offre singulière pour accueillir de nouvelles populations et maintenir le niveau de service.

## La Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI)

Créé par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2011, la Communauté d'Agglomération du Libournais est issue de la transformation de la Communauté de Communes du Nord-Libournais, qui résultait de la fusion opérée en 2010 des trois Communautés de Communes du Libournais, du Canton de Guîtres et du Canton de Coutras.

Par l'arrêté préfectoral en date 29 novembre 2016, la Communauté d'agglomération du Libournais a fusionné avec la communauté de communes du Sud-Libournais et a été étendue aux communes de Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Dardenac, Espiet, Nérigean, Saint-Quentin-de-Baron et Tizac-de-Curton de la communauté de communes du Brannais Cette fusion-extension emporte la création au 1er janvier 2017 d'une Communauté d'agglomération de 46 communes pour une population de 88 699 habitants.

La Cali se compose des 46 communes suivantes : Abzac, Arveyres, Bayas, Bonzac, Cadarsac, Camiac-et-Saint-Denis, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande-de-Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Libourne, Maransin, Moulon, Nérigean, Pomerol, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Ciers-d'Abzac, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Savignac-sur-l'Isle, Tizac-et-Curton, Tizac-et-Lapouyade et Vayres.

Située à l'est du Département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente Maritime et de la Dordogne et certaines communes de La Cali se situent, pour les plus proches, à moins de 15 km de l'agglomération bordelaise et 30 km de Bordeaux. Par conséquent, La Cali subit des phénomènes d'étalement urbain relativement marqués et la pression immobilière et les phénomènes de divisions parcellaires s'accroissent sur les communes au sud du territoire communautaire. A l'inverse, le nord de La Cali est marqué par la désindustrialisation et une dichotomie dans le profil des communes entre la centralité émergente de Coutras, la continuité urbaine Saint-Médard de Guizières – Saint Seurin sur l'Isle et les communes rurales.

Par ailleurs, l'explosion démographique de la métropole bordelaise, toute proche, et les projets de redynamisation du centre-ville de Libourne devraient dans les prochaines années renforcer son attractivité et son statut d'agglomération de la rive droite de Bordeaux.

On distingue six polarités principales : Libourne, la ville-centre, compte plus de 24 000 habitants, Coutras plus de 8 000 habitants, Saint-Denis de Pile et Izon plus de 5 000 habitants chacune, Saint Seurin sur l'Isle et Vayres plus de 3 000 habitants chacune, le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles. 26 communes de La Cali comptent moins de 1 000 habitants.

Depuis 2010, La Cali connaît une croissance démographique régulière avec un taux de croissance annuelle moyen de 1%. Ce taux révèle toutefois des dynamiques différenciées selon les territoires avec une croissance importante sur le sud de La Cali en raison de la proximité géographique avec la métropole bordelaise. A l'inverse, certaines communes à vocation plus viticole connaissent des décroissances de population.

Le territoire de l'agglomération, situé à la confluence des vallées de l'Isle et de la Dordogne, a hérité d'infrastructures de transports de qualité.

Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910.

La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et un réseau de gares et haltes TER (Coutras, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Denis-de-Pile, Vayres, Izon, Les-Eglisottes-et-chalaires, Saint-Médard de Guizières), organisé sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges, maille le territoire communautaire.

Le développement de La Cali bénéficie également dans une certaine mesure de sa position centrale entre les aéroports de Bordeaux-Mérignac et de Bergerac.

La Cali est aujourd'hui le deuxième pôle économique du département de la Gironde avec environ 32 000 emplois dont 17 000 à Libourne, 8 400 établissements, 150 ha de zones d'activité économiques existantes. L'économie de l'agglomération est historiquement portée par la filière viti-vinicole. En effet, la présence sur son territoire d'appellations viticoles prestigieuses (Pomerol, Lalande-de-Pomerol, Saint-Emilion) a entraîné l'installation de nombreuses entreprises dont l'activité est directement tournée vers cette filière (négoce, conditionnement, distillerie, œnotourisme). De nombreux services publics et administrations sont présents sur le territoire : sous-préfecture, hôpitaux, tribunaux (Tribunal de Grande Instance, Tribunal d'Instance et Tribunal du Commerce), chambre de commerce et d'industrie... ainsi que des entreprises de fabrication pharmaceutique ou des industries de précision.

Le parc de logements de La Cali est constitué à plus de 39 % de logements anciens, construits avant 1948. Cette ancienneté a pour conséquence la vacance de nombreux immeubles en centre bourg (notamment à Libourne et Coutras). La part de logement vacant était de 11% en 2015 contre 8% dans le reste du département. Même si ce chiffre comprend les vacances conjoncturelles, il n'en reste pas moins élevé.

La Cali présente pas moins de 29 % de ses résidences principales qui sont dans le parc locatif privé. Or plus de 80% des locataires de ce dernier sont éligibles aux logements sociaux. Dès lors on peut observer que le parc locatif privé dans La Cali répond en grande partie aux besoins de logement des populations les plus modestes. Le parc de logement social, en lui-même, est modeste et vieillissant. Il ne représente que 11.3 % des résidences principales, et se concentre en très grande majorité à Libourne. Le développement et une meilleure répartition de ce parc est donc un enjeu majeur pour La Cali.

## **Le Projet de la Commune :**

La Commune de Nérigean a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de densification et de développement de l'habitat dans son centre-bourg.

En décembre 2016, la Commune a approuvé son nouveau PLU. Celui-ci affiche une volonté de développer l'habitat de manière maîtrisée afin de densifier son centre-bourg. Ce choix s'est traduit par l'ouverture de nouvelles zones AU.

Ainsi ces nouvelles orientations affirment la volonté de développer une offre en logements diversifiées en cœur de bourg pour accueillir de nouveaux habitants et redynamiser le village en perte de vitesse démographique. Ces opérations doivent ainsi permettre de maintenir le niveau de service existant, mais aussi de recréer à terme une vie dans le centre-bourg avec la réimplantation de commerce de proximité. Cette densification du bourg doit aussi lui permettre d'affirmer sa centralité, en déprise du fait de l'urbanisation hétérogène du territoire communale.

La Commune a ainsi identifié deux secteurs d'intervention faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans son PLU.

Le premier fait face à la mairie et aux écoles, doit accueillir une première opération de logements actuellement en cours de réalisation.

Le second, s'étend sur une dent creuse au nord de l'église, à quelques dizaines de mètres du premier. La commune n'a pas encore la maîtrise totale du foncier et est actuellement bloquée dans sa négociation ce qui bloque la programmation du projet de logements. Ce dernier doit permettre la construction de

maisons neuves mitoyennes pour recréer la densité d'un bourg ancien et affirmer la centralité du lieu. Afin de répondre à l'ensemble de la demande le programme alternera petits collectifs et maisons individuelles.

Enfin, la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux est exigée par l'OAP sur cette opération.

L'EPF accompagnera la Commune de Nérigean dans la réalisation de ce dernier projet en réalisant la négociation et l'acquisition du foncier manquant situé dans le périmètre de réalisation.

## **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 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 Nérigean et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Commune de Nérigean 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 Nérigean 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 (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 au cas par cas 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 : « Carpentey »**

Site : Parcelle cadastrée AB 174, Lieu-dit CARPENTHEY

Cette parcelle se situe au nord du bourg, à l'angle de la RD 120 et de la RD 241 qui longe l'église.

Le terrain, non bâti, présente une légère déclivité orientée nord et offre des vues panoramiques sur la vallée de la Rouille située en contrebas. Il s'agit d'une dent creuse classée en zone AU du PLU.

L'emprise constructible se décompose en deux parties qui devront faire l'objet d'un aménagement d'ensemble : Il est d'une superficie de 3240m<sup>2</sup>.

Le reste de l'emprise est déjà propriété de la Commune

Projet : La Commune de Nérigeau comme il a été expliqué dans le préambule souhaite continuer le développement de son habitat en densifiant et diversifiant son tissu urbain.

Grâce à l'acquisition de cette parcelle (AB 174) par l'EPF, la Commune va pouvoir accueillir des logements essentiels pour maintenir son niveau de service. L'aménagement de ce secteur vise la réalisation d'un ensemble résidentiel d'environ 35 maisons individuelles groupées en réponse aux objectifs de diversité de typologies.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle 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 DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXES (200 000 euros 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 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Nérigean  
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération du Libournais  
représentée par son Président,

**Jean-Luc LAMAISON**

**Philippe BUISSON**

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

Annexe n°2 : Convention cadre