



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA  
RÉGION NOUVELLE-  
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES  
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL  
N°R75-2018-167

PUBLIÉ LE 12 OCTOBRE 2018

# Sommaire

## ARS NOUVELLE-AQUITAINE

- R75-2018-10-02-004 - Arrêté du 2 octobre 2018 portant agrément régional des associations et unions d'associations représentant les usagers dans les instances hospitalières ou de santé publique (1 page) Page 4
- R75-2018-09-24-005 - Arrêté PH82 du 24 septembre 2018 autorisant le transfert d'une officine à JURANCON - 64110 (3 pages) Page 6
- R75-2018-09-24-006 - Arrêté PH83 du 24 Septembre 2018 autorisant le transfert d'une officine de pharmacie au sein de la commune de NAY (64800) (3 pages) Page 10

## ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

- R75-2018-10-01-013 - CA-2018-101 Approbation du projet de Convention Cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Brive (17 pages) Page 14
- R75-2018-10-01-015 - CA-2018-103 Approbation du projet de Convention Cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Tulle (37 pages) Page 32
- R75-2018-10-01-016 - CA-2018-104 Approbation du projet de Convention Cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Villeneuve-sur-Lot (47) (60 pages) Page 70
- R75-2018-10-01-017 - CA-2018-105 Approbation du projet : Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Cœur de Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (14 pages) Page 131
- R75-2018-10-01-018 - CA-2018-106 Approbation du projet : Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Creuse Confluence (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages) Page 146
- R75-2018-10-01-019 - CA-2018-107 Avenant n° 1 à la convention cadre n° 33-17-083 d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (24 pages) Page 160
- R75-2018-10-01-020 - CA-2018-108 Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes de Blaye (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (14 pages) Page 185
- R75-2018-10-01-021 - CA-2018-109 Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes Convergence Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages) Page 200
- R75-2018-10-01-022 - CA-2018-110 Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (14 pages) Page 214
- R75-2018-10-01-023 - CA-2018-111 Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Bazadais (33) et de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (18 pages) Page 229

R75-2018-10-01-024 - CA-2018-112 Convention Cadre entre la Communauté de d'Agglomération du Grand-Villeneuvois (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (14 pages)	Page 248
R75-2018-10-01-025 - CA-2018-113 Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (15 pages)	Page 263
R75-2018-10-01-026 - CA-2018-114 Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes Portes Aquitaine en Pays de Serres (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (16 pages)	Page 279
R75-2018-10-01-027 - CA-2018-115 Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention cadre n° 79-16-055 aménagement des centres-bourgs et centres-villes entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (19 pages)	Page 296
R75-2018-10-01-028 - CA-2018-116 Approbation du projet : Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Ouest Limousin (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (11 pages)	Page 316
R75-2018-10-01-029 - CA-2018-117 Approbation du projet : Convention Cadre relative au développement économique entre la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (13 pages)	Page 328
R75-2018-10-01-030 - CA-2018-118 Approbation du projet : Convention Cadre relative au développement de l'habitat entre la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (10 pages)	Page 342
R75-2018-10-01-031 - CA-2018-119 Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière N°17-33-90 entre la Commune de Libourne, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (42 pages)	Page 353
R75-2018-10-01-032 - CA-2018-120 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique – secteur Armagnac/Gattebourse entre l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (15 pages)	Page 396
R75-2018-10-01-033 - CA-2018-121 Convention Opérationnelle de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activité entre le SMICVAL et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (17 pages)	Page 412
R75-2018-10-01-034 - CA-2018-122 Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'îlots bâtis en centre-ville entre la Ville de Limoges (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (17 pages)	Page 430
<b>RECTORAT DE BORDEAUX</b>	
R75-2018-10-12-001 - Arrêté portant modification de la composition du Conseil académique de l'éducation- nationale Académie de Bordeaux (2 pages)	Page 448
<b>SGAR NOUVELLE-AQUITAINE</b>	
R75-2018-10-11-003 - Arrêté relatif à l'augmentation du titre alcoométrique volumique naturel pour l'élaboration de Vins Sans Indication Géographique des Deux Sèvres et de la Vienne de la récolte 2018 (3 pages)	Page 451

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-02-004

Arrêté du 2 octobre 2018 portant agrément régional des associations et unions d'associations représentant les usagers dans les instances hospitalières ou de santé

*Arrêté 02-10-2018 Association de patients cancer prostate*

publique



**Arrêté du 2 octobre 2018 portant agrément  
régional des associations et unions  
d'associations représentant les usagers dans les  
instances hospitalières ou de santé publique**

Le Directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle Aquitaine,

Vu le code de la santé publique, et notamment les articles L. 1114-1 et R. 1114-1 à R. 1114-16 ;

Vu les avis de la Commission nationale d'agrément réunie le 11/09/2018 ;

**ARRETE :**

Article 1<sup>er</sup> : Est agréée au niveau régional, pour représenter les usagers dans les instances hospitalières ou de santé publique, pour une période de cinq ans, sous le numéro R2017RN0129 :

« L'ASSOCIATION DE PATIENTS PORTEURS D'UN CANCER LOCALISE DE LA PROSTATE  
»,

Article 2: Le Directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle Aquitaine est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Région.

Fait à Bordeaux, le 2 octobre 2018

Le Directeur général,

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

Hélène LUNQUA

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-09-24-005

Arrêté PH82 du 24 septembre 2018 autorisant le transfert  
d'une officine à JURANCON - 64110

DIRECTION DE LA SANTE PUBLIQUE

Pôle Qualité et Sécurité des Soins et des  
Accompagnements

**Arrêté n° PH82 du 24 septembre 2018 autorisant  
le transfert d'une officine de pharmacie au sein  
de la commune de JURANCON (64110)**

**Le directeur général  
de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,**

- VU** le code de la santé publique, notamment les articles L.5125-3 à L.5125-18 et R.5125-1 à R5125-24 ;
- VU** le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;
- VU** le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** l'arrêté du 21 mars 2000 modifié fixant la liste des pièces justificatives devant être jointes à une demande de création, de transfert ou de regroupement d'officines de pharmacie ;
- VU** l'article 5 de l'ordonnance n°2018-3 du 03 janvier 2018 relative à l'adaptation des conditions de création, transfert, regroupement et cession des officines de pharmacie ;
- VU** la décision du 3 septembre 2018 du directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature, publié le 3 septembre 2018 (n° N°R75-2018-137) ;
- VU** la demande présentée par la SNC PHARMACIE CAYLA-BERNADOTTE, dont les gérants sont Madame Sonia BERNADOTTE et Monsieur Philippe CAYLA, en vue d'obtenir l'autorisation de transférer l'officine de pharmacie dont ils sont titulaires, exploitée 39 rue du Général Leclerc – 64110 JURANCON (licence 64#000058) vers un nouveau local sis 29 rue Ollé Laprune, au sein de la même commune de JURANCON (64110) ; demande déclarée complète en date du 12 juin 2018 ;

- VU** l'avis du Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens d'Aquitaine en date du 26 juillet 2018 ;
- VU** l'avis de la Chambre Syndicale des Pharmaciens des Pyrénées-Atlantiques, en date du 7 août 2018 ;
- VU** l'avis de Monsieur le Préfet du département des Pyrénées-Atlantiques en date du 16 août 2018 ;
- VU** la saisine pour avis en date du 27 mai 2018 de l'Union Régionale des Pharmacies d'Aquitaine ;

**CONSIDERANT** que l'Union Régionale des Pharmacies d'Aquitaine n'a pas rendu son avis dans les délais impartis, celui-ci est, conformément aux dispositions de l'article R.5125-2 du code de la santé publique, réputé rendu ;

**CONSIDERANT** que l'article 5 de l'ordonnance n° 2018-3 du 3 janvier 2018 relative à l'adaptation des conditions de création, transfert, regroupement et cession des officines de pharmacie dispose :

I. – Les dispositions de la présente ordonnance sont applicables à la date de publication des décrets pris pour leur application, et au plus tard le 31 juillet 2018, sous réserve des dispositions prévues au II.

II. – Les demandes d'autorisation de création, transfert ou regroupement d'officines déposées auprès des agences régionales de santé et dont la complétude a été constatée avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance demeurent soumises aux dispositions du code de la santé publique dans leur rédaction antérieure à la date de publication des décrets pris pour l'application de la présente ordonnance ;

**CONSIDERANT** que la complétude de la demande objet de la présente décision a été constatée le 12 juin 2018, soit avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 3 janvier 2018 précitée ;

**CONSIDERANT** que la population municipale de la commune de JURANCON (64110), s'élevant à 7113 habitants selon le recensement en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, est desservie par 3 officines de pharmacie ouvertes au public ;

**CONSIDERANT** que le transfert s'effectue dans la même commune et dans le même quartier (IRIS 0103 « Nord Est ») ; que l'emplacement proposé pour le transfert est distant d'environ 450 mètres à pied de l'emplacement actuel de l'officine ;

**CONSIDERANT** que le transfert occasionnera un éloignement des deux autres officines de pharmacie avoisinantes puisque celles-ci seront distantes après transfert d'environ 280m et 700m à pied.

**CONSIDERANT**, au surplus, que le local destiné au transfert de l'officine de pharmacie répond aux conditions minimales d'installation de l'officine ;

**CONSIDERANT** que les conditions énoncées aux articles L.5125-3 et L.5125-14 du code de la santé publique sont remplies ;

## **ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>** : La SNC PHARMACIE CAYLA BERNADOTTE, dont les gérants sont Madame Sonia BERNADOTTE et Monsieur Philippe CAYLA, est autorisée à transférer

l'officine de pharmacie dont ils sont titulaires du 39 rue du Général Leclerc au 29 rue Ollé Laprune, au sein de la même commune de JURANCON (64110).

**Article 2 :** La licence ainsi accordée est enregistrée sous le numéro 64#000568 et se substituera à la licence de l'officine transférée à la date de début d'exploitation de la nouvelle officine.

**Article 3 :** Sauf cas de force majeure constaté par le directeur général de l'agence régionale de santé, l'officine de pharmacie qui fait l'objet du transfert, doit être ouverte dans un délai d'un an.

**Article 4 :** Si pour une raison quelconque, l'officine faisant l'objet de la présente licence venait à être fermée définitivement, le pharmacien propriétaire ou ses héritiers devraient retourner cette licence au directeur général de l'agence régionale de santé où elle serait annulée.

**Article 5 :** Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou à l'égard des tiers, de sa publication, de faire l'objet :

- d'un recours gracieux devant le Directeur Général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- d'un recours hiérarchique devant Madame la Ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

**Article 6 :** Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 24 septembre 2018,

Le Directeur Général de l'Agence régionale  
de santé de Nouvelle-Aquitaine,

Par délégué,

# ARS NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-09-24-006

Arrêté PH83 du 24 Septembre 2018 autorisant le transfert  
d'une officine de pharmacie au sein de la commune de  
NAY (64800)

**Arrêté n° PH83 du 24 septembre 2018 autorisant  
le transfert d'une officine de pharmacie au sein  
de la commune de NAY (64800)**

**Le directeur général  
de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine,**

- VU** le code de la santé publique, notamment les articles L.5125-3 à L.5125-18 et R.5125-1 à R5125-24 ;
- VU** le décret du 17 décembre 2015, publié au Journal Officiel de la République Française le 19 décembre 2015, portant nomination de Monsieur Michel LAFORCADE en qualité de directeur général de l'agence régionale de santé Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes ;
- VU** le décret n°2016-1267 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- VU** l'arrêté du 21 mars 2000 modifié fixant la liste des pièces justificatives devant être jointes à une demande de création, de transfert ou de regroupement d'officines de pharmacie ;
- VU** l'article 5 de l'ordonnance n°2018-3 du 03 janvier 2018 relative à l'adaptation des conditions de création, transfert, regroupement et cession des officines de pharmacie ;
- VU** la décision du 3 septembre 2018 du directeur général de l'agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine portant délégation permanente de signature, publié le 3 septembre 2018 (n° N°R75-2018-137) ;
- VU** la demande présentée par la SELURL PHARMACIE RACINE, dont le gérant est Madame Aurélie LARROUSSE, en vue d'obtenir l'autorisation de transférer l'officine de pharmacie dont elle est titulaire, exploitée 3 rue Clémenceau – 64800 NAY (licence 64#000004) vers un nouveau local sis 1 rue Henri IV, au sein de la même commune de NAY (64800) ; demande déclarée complète en date du 21 juin 2018 ;



- VU** l'avis du Conseil Régional de l'Ordre des Pharmaciens d'Aquitaine en date du 26 juillet 2018 ;
- VU** l'avis de la Chambre Syndicale des Pharmaciens des Pyrénées-Atlantiques, en date du 7 août 2018 ;
- VU** l'avis de Monsieur le Préfet du département des Pyrénées-Atlantiques en date du 16 août 2018 ;
- VU** l'avis de l'Union Régionale des Pharmacies d'Aquitaine en date du 19 août 2018 ;

**CONSIDERANT** que l'article 5 de l'ordonnance n° 2018-3 du 3 janvier 2018 relative à l'adaptation des conditions de création, transfert, regroupement et cession des officines de pharmacie dispose :

I. – Les dispositions de la présente ordonnance sont applicables à la date de publication des décrets pris pour leur application, et au plus tard le 31 juillet 2018, sous réserve des dispositions prévues au II.

II. – Les demandes d'autorisation de création, transfert ou regroupement d'officines déposées auprès des agences régionales de santé et dont la complétude a été constatée avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance demeurent soumises aux dispositions du code de la santé publique dans leur rédaction antérieure à la date de publication des décrets pris pour l'application de la présente ordonnance ;

**CONSIDERANT** que la complétude de la demande objet de la présente décision a été constatée le 21 juin 2018, soit avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 3 janvier 2018 précitée ;

**CONSIDERANT** que la population municipale de la commune de NAY (64800), s'élevant à 3305 habitants selon le recensement en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, est desservie par 4 officines de pharmacie ouvertes au public ;

**CONSIDERANT** que le transfert s'effectue dans la même commune et dans le même quartier ; que l'emplacement proposé pour le transfert est distant d'environ 240 mètres à pied de l'emplacement actuel de l'officine ;

**CONSIDERANT** que le transfert occasionnera un éloignement des trois autres officines de pharmacie avoisinantes puisque celles-ci seront distantes après transfert d'environ 180m, 650m et 1,6 km à pied ;

**CONSIDERANT**, au surplus, que le local destiné au transfert de l'officine de pharmacie répond aux conditions minimales d'installation de l'officine ;

**CONSIDERANT** que les conditions énoncées aux articles L.5125-3 et L.5125-14 du code de la santé publique sont remplies ;

## **ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>** : La SELURL PHARMACIE RACINE, dont le gérant est Madame Aurélie LARROUSSE, est autorisée à transférer l'officine de pharmacie dont elle est titulaire du 3 rue Clémenceau au 1 rue Henri IV, au sein de la même commune de NAY (64800).

**Article 2** : La licence ainsi accordée est enregistrée sous le numéro 64#000569 et se substituera à la licence de l'officine transférée à la date de début d'exploitation de la nouvelle officine.



**Article 3 :** Sauf cas de force majeure constaté par le directeur général de l'agence régionale de santé, l'officine de pharmacie qui fait l'objet du transfert, doit être ouverte dans un délai d'un an.

**Article 4 :** Si pour une raison quelconque, l'officine faisant l'objet de la présente licence venait à être fermée définitivement, le pharmacien propriétaire ou ses héritiers devraient retourner cette licence au directeur général de l'agence régionale de santé où elle serait annulée.

**Article 5 :** Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou à l'égard des tiers, de sa publication, de faire l'objet :

- d'un recours gracieux devant le Directeur Général de l'Agence régionale de santé Nouvelle-Aquitaine ;
- d'un recours hiérarchique devant Madame la Ministre des solidarités et de la santé,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent.

**Article 6 :** Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le 24 septembre 2018,

Le Directeur Général de l'Agence régionale  
de santé de Nouvelle-Aquitaine,

Par déléguation,  
Le Directeur de la santé publique

**Dr Daniel HABOLD**

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-013

CA-2018-101 Approbation du projet de Convention Cadre  
pluriannuelle Action Cœur de Ville de Brive

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° CA-2018- *AOA*

#### Approbation du projet de Convention Cadre pluriannuelle

#### Action Cœur de Ville de Brive

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

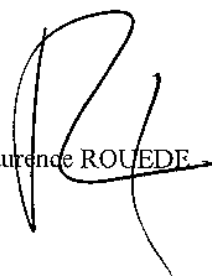
Vu le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Etablissement public foncier de Poitou-Charentes, dans sa version dernière modifiée par le décret n° 2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment en EPF de Nouvelle-Aquitaine,

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

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet de convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de BRIVE ;
- DELEGUE au bureau l'examen des modifications importantes ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Brive modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;
- DEMANDE au Directeur Général de rendre compte de toute modification auprès du Conseil d'Administration et du Bureau le plus proche.

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



## CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE DE BRIVE ET SON AGGLOMERATION

### ENTRE

- La Commune de Brive-la-Gaillarde représentée par son maire Frédéric SOULIER;
- La Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive représentée par son 1er vice-président Gérard SOLER.

ci-après, les « **Collectivités bénéficiaires** » ;

### ET

- L'Etat représenté par Frédéric VEAU, Préfet de la Corrèze,
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représenté par Annabelle VIOLLET, Directrice déléguée,
- Le groupe Action Logement représenté par Philippe DEJEAN, Président du Comité Régional,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par François GEAY, Directeur Départemental des Territoires,
- L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par Philippe GRALL, Directeur Général

ci-après, les « **Partenaires financeurs** »

d'autre part,

**Il est convenu ce qui suit.**

## Préambule

Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional, dénommées « villes moyennes » ou « villes intermédiaires » regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi. Ces villes constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français, en métropole comme en Outre-Mer, entre l'espace rural et les grandes agglomérations.

C'est ce rôle que le programme « Action cœur de ville » (« le programme »), engageant le Gouvernement sur la durée de la mandature et des partenaires publics et privés, vise à conforter. Il doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets (« le projet ») de renforcement des « cœurs de ville », portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme 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.

La Commune de Brive-la-Gaillarde est bénéficiaire du programme, laquelle offre l'opportunité de poursuivre dans un cadre partenarial les réflexions et démarches entamées pour redynamiser le centre-ville et conforter le rôle moteur de la ville centre.

## **DE LA PAGE URBAINE AU PROGRAMME COEUR DE VILLE : UNE MÊME LOGIQUE D'INTERVENTION**

Depuis 2014, la ville de Brive a en effet souhaité inscrire son action dans une perspective nouvelle pour notamment infléchir la baisse démographique.

Cette volonté s'est traduite par le lancement d'une démarche globale et prospective qui a abouti à l'approbation en octobre 2017 d'un document cadre concerté, innovant dans sa forme et dans sa réalisation : la page urbaine (annexée à la présente convention). Réalisée grâce à l'ingénierie interne de la collectivité, ce document présente les éléments clés de diagnostic, exprime le projet global de la ville et permet d'envisager les politiques publiques dans leur ensemble (habitat, transport, commerce, voirie, stationnement...).

Les projets et actions mis en évidence dans la page urbaine visent, à différents niveaux, à donner un nouveau souffle à la ville en créant les conditions de redynamisation des commerces et d'accueil de nouveaux habitants.

Organisés autour de 5 ambitions, les principaux projets issus de la page urbaine, sont les suivants :

## **AMBITION 1 UN CENTRE-VILLE PLUS MOTEUR**

Refonte de l'offre de stationnement : L'offre de stationnement a fait l'objet de modification tarifaire afin de favoriser le chaland (1/2 heure gratuite en centre-ville et 2 heures gratuites sur les parkings attenants au centre-ville), tarifs privilégiés pour les résidents et actifs travaillant en centre-ville.

Reprise du plan de circulation sur le secteur Brune/CCI, le secteur Kennedy / Maillard / Tourny/ Pasteur, secteur Pont Cardinal.

Requalification des espaces publics et mise en espace partagé : Aménagement de la place Charles de Gaulle et de l'ensemble de l'espace autour de la Collégiale, harmonisation de la voirie du centre historique, création de cheminements piétons accompagnés au niveau de la première ceinture par l'aménagement de liaisons, en relation avec les principaux pôles de stationnement et d'attractivité (Place Winston Churchill, Place De Lattre de Tassigny, Place du XIV Juillet, Caserne Brune).

Les rues qui irradient le cœur de ville sont en cours de réaménagement :

- Rue Gambetta (réalisé),
- Rues Carnot et Massénat (2019),

Dynamisation commerciale du centre-ville avec l'animation et la coordination réalisées par le Manager de centre-ville, la création de boutiques éphémères, les interventions sur l'immobilier commercial, les aides à la rénovation des façades. L'exemple le plus significatif de la reconquête commerciale et urbaine entamée, se situe rue de la République. La politique volontariste d'acquisition menée par la SEM Territoires, en coordination avec un manager de centre-ville, ainsi que la réalisation d'une déconstruction et la réalisation d'une place, a permis de réduire significativement la vacance commerciale : 16 commerces vacants en 2014, 3 aujourd'hui (dont 2 pour lesquels des projets sont en cours). Depuis 2003, date de signature de la Convention Publique d'Aménagement, la SEM Territoires intervient pour la restructuration d'îlots en cœur historique et l'aménagement des espaces publics. Aujourd'hui encore, Territoire est le bras armé de la ville, notamment pour la mise en œuvre de la politique de redynamisation du centre-ville.

Création d'une Halle alimentaire permanente : sur le boulevard délimitant le cœur de ville, une halle alimentaire est en cours de réalisation. Celle-ci permettra de dynamiser le commerce de bouche du centre-ville, de soutenir les productions et savoir-faire locaux et régionaux, mais également d'offrir un lieu d'échanges, convivial et festif autour de la gastronomie.

## **AMBITION 2 UNE VILLE PLUS ATTRACTIVE**

Reconquête d'îlots en s'appuyant sur l'initiative privée : La reconquête d'îlots a démarré avec un partenariat public-privé ayant permis la création d'une opération mixte située îlot Massénat et comprenant 25 logements et 1 surface commerciale de 300m<sup>2</sup> (en cours de réalisation). D'autres opérations de construction neuve ou de démolition-reconstruction pourraient rapidement suivre et générer une offre nouvelle en centre-ville. A cet égard, il est à noter l'importance de maintenir les dispositifs de soutien et de promotion à l'investissement locatif, qui sont de véritables leviers pour le développement des villes moyennes.

Amélioration de l'habitat privé : Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) visant à soutenir financièrement les projets de rénovation des logements anciens est en cours depuis septembre 2017. La ville de Brive et son agglomération (CABB) portent également une OPAH RU sur les quartiers du centre ancien de Brive. Cette opération ciblée sur le centre ancien s'inscrit dans un dispositif conventionnel d'ensemble comprenant une OPAH de territoire et 6 OPAH RU. L'opération de renouvellement urbain de Brive est la principale en termes d'enjeux et d'objectifs à atteindre sur le territoire du bassin de Brive (cf annexe3 de la présente convention).

Renouvellement urbain des quartiers prioritaires : Les quartiers prioritaires et la politique d'intervention retenue par la municipalité, ont un rôle essentiel à jouer pour répondre aux enjeux de redynamisation de la ville-centre. La future convention ANRU devra permettre de restaurer l'attractivité des quartiers, de les désenclaver et de les connecter les quartiers au reste de la ville, d'élargir la gamme de produits logements, d'implanter des activités et des services nouveaux.

### **AMBITION 3 MIEUX VIVRE DANS LA VILLE**

Création de parkings relais aux points cardinaux du pôle urbain : afin de garantir un accès aisé et rapide au cœur de ville en transport en commun, mais aussi d'assurer une desserte adaptée des quartiers d'habitat ainsi que des zones regroupant les emplois, la réalisation de plusieurs projets de parking relais est envisagée.

Des parkings de services à la mobilité - de covoiturage : l'Agglo et le département travaillent de concert sur les infrastructures de services à la mobilité et notamment de covoiturage. Un projet d'aire de covoiturage longue distance sera créé par le département de la Corrèze pour finir de relier le territoire à proximité de l'autoroute A20 et de la zone de Cana. Une réflexion sur un maillage d'installation de bornes de recharge électrique pour les particuliers est actuellement en cours.

Le Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics permet de traiter progressivement les aménagements urbains mais également les problématiques du stationnement, des feux sonores et de l'accessibilité des arrêts de bus.

Mise en place d'un bus à haut niveau de service sur l'axe Est – Ouest du pôle urbain : Ce projet décliné en plusieurs tranches a débuté par la réalisation des aménagements (sites propres, priorisation aux feux) de l'ancienne RD 1089 (entre les ronds-points Géant et Pasteur) permettant au bus de gagner en rapidité et en confort de déplacement en entrée de ville (mise en œuvre fin 2017). Le BHNS sera prolongé par la suite en direction de Brive Ouest

Mesures pour un réseau proche des usagers : la CABB mène une série d'actions visant à optimiser le réseau de transport en commun et rendre le réseau plus facile à utiliser : dépôt de bus, amélioration du système de réservation des transports à la demande, application Smartphone, billettique.

Aménagement de la RD1089: Les communes de Brive et de Malemort ont décidé de procéder au réaménagement de la RD1089 du giratoire de la fraternité à la Mairie de Malemort. L'objectif de cette réalisation était à la fois de prévoir une bonne desserte par les transports publics, de considérer la mobilité douce et apporter un cachet aux entrées de ville.

Réalisation de la voie verte : depuis 2007, la Communauté d'agglomération du Bassin de Brive a souhaité développer des itinéraires piétons et cyclistes par le biais d'une voie verte le long de ses principaux cours d'eau. L'aménagement d'un tronçon de voie verte « Brive centre » d'un linéaire de 2,5 km, permettra d'assurer la continuité totale de l'aménagement le long de la Corrèze. Il constituera une épine dorsale qui traversera le centre-ville et mettra en valeur le potentiel touristique du territoire le long de ses cours d'eau

#### **AMBITION 4 SOUTENIR L'ECONOMIE ET L'EMPLOI**

Brive Entreprendre, le guichet unique de l'entrepreneuriat et du développement économique : La CABB, la commune de Brive et la CCI de la Corrèze ont décidé d'allier leurs compétences et leur offre de services. En 2015, le guichet unique Brive entreprendre était né.

Les assises de l'entreprise : véritable laboratoire d'idées, cet événement permet chaque année de porter la parole des entreprises, de promouvoir les prestataires et acteurs du territoire et de créer des espaces de rencontre.

Plateforme numérique de l'emploi : Brive emploi est une plateforme numérique qui valorise les compétences en fonctionnant sur le principe du « matching », l'objectif étant de mettre efficacement en relation employeurs et chercheurs d'emploi.

#### **AMBITION 5 CONSTRUIRE LE BRIVE DE DEMAIN**

Reconversion de Brune : Placée sur l'axe secondaire du centre-ville, la reconversion de l'ancienne caserne militaire Brune (4,5hectares), se traduit par la réalisation de 2 immeubles à usage de bureaux et la création d'un espace vert de 13 000 m<sup>2</sup>.

Tels sont quelques-unes des actions de la page urbaine en cours de réalisation. La dynamique enclenchée semble produire ses premiers effets sur l'attractivité démographique puisque les derniers chiffres de l'INSEE font apparaître une progression de près de 400 habitants sur un an.

### **COHERENCE EXTERNE : DES DEMARCHES COMPLEMENTAIRES ET ARTICULEES AVEC LE PROGRAMME COEUR DE VILLE**

Un ensemble de contrats et de projets vient compléter le programme cœur de ville. Les effets directs et indirects attendus viendront bien entendu alimenter et enrichir le programme cœur de ville.

#### **PROGRAMME CENTRE-VILLE DE DEMAIN**

La page urbaine a été le socle d'un partenariat constructif avec la Caisse des Dépôts et Consignations. Une première convention de financement d'études signée en mars 2017 a permis d'affiner le programme opérationnel d'intervention et de réaliser quatre études sur les thématiques suivantes :

- Les produits immobiliers résidentiels appropriés au centre-ville ;
- Un état des lieux précis sur l'immobilier tertiaire ;
- La définition d'une stratégie foncière ;
- L'identification des différents modes de gestion possible pour l'exploitation d'une halle alimentaire permanente

Le protocole d'intention signé en novembre 2017 a permis de sceller le partenariat qui unit la ville et la CDC autour du projet de redynamisation de Brive.



## **PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL / PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL**

L'Agglo de Brive a affirmé son engagement, en matière de développement durable, en validant son Plan Climat Energie Territorial (PCET) à la fois pour son patrimoine, ses services et son territoire.

Depuis février 2015, l'Agglo de Brive est lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt « territoire à énergie positive pour la croissance verte » qui met en lumière les actions portées dans le cadre du PCET. La priorité est d'accélérer les économies d'énergie, le développement des énergies renouvelables et l'émergence d'une société bas carbone.

L'objectif est de tendre à un équilibre entre la consommation énergétique et les productions locales. Plusieurs actions sont ainsi réalisées : opération écoles à énergie positive, sensibilisation à l'éco-conduite, création d'une micro-centrale électrique sur le barrage de la Couze, conseil en Energie Partagé, engageant ainsi Brive et son Agglomération sur la voie de la transition écologique et énergétique, La transformation du PCET en PCAET devrait permettre une extension du domaine de l'action,

## **PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS**

Articulé avec le SCOT, le PLU et les autres politiques communautaires (habitat, économie...), le Plan de Déplacements Urbains en cours d'approbation, propose d'organiser sur le long terme les déplacements sur le territoire. Parmi les orientations, certaines, de nature à conforter et renforcer l'attractivité du centre-ville, peuvent être mises en avant :

- Développer les transports collectifs pour tous et les modes de transports autonomes moins polluants comme le vélo, la marche à pied,...
- Organiser le stationnement (sur la voirie et en souterrain) y compris pour les personnes à mobilité réduite
- Organiser le transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement
- Diffuser l'offre de transport à tout le territoire, par tout type de mobilité alternative à l'autosolisme,
- Organiser le stationnement dans une optique de dynamisation économique et de report modal.
- Améliorer l'attractivité et l'accessibilité des entreprises du territoire.
- Favoriser la logique d'itinéraire pour les modes doux,

## **CONTRAT DE TRANSITION ECOLOGIQUE DE LA CORREZE**

Retenue parmi les deux premiers territoires d'expérimentation, la Corrèze construit actuellement son Contrat de transition écologique, avec l'objectif de développer les activités environnementales, que ce soit dans les énergies renouvelables, l'efficacité énergétique ou encore la mobilité durable. La communauté d'agglomération du Bassin de Brive figure parmi les partenaires actifs de ce plan et bon nombre de ces actions devraient être examinées dans ce cadre : projets de méthanisation, circuits courts dans la restauration collective, autoconsommation photovoltaïque des bâtiments publics, etc. La transition écologique et énergétique est donc un axe de travail largement investi par la ville et son agglomération et pourrait permettre à moyen et long termes de créer des effets d'entraînement sur l'ensemble du territoire, dont bien entendu à Brive.

## PLAN DE DÉVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Dans le cadre du Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte, une étude « Stratégie de développement des énergies renouvelables » a été lancée. Le territoire de la CABB aurait la possibilité de plus que doubler son productible en énergie renouvelable. Une série d'actions a été identifiée pour tendre vers un objectif de 20 % d'EnR dans la consommation finale à horizon 2025.

## PROGRAMME ANRU

La politique menée en lien avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine doit permettre une requalification des quartiers de Gaubre et de Rivet (quartiers prioritaires de la politique de la ville). Différentes actions ont été menées ou le seront dans la cadre de la future convention ANRU pour conforter le rôle de pôle de centralité secondaire de ces quartier, et favoriser les flux et les échanges quartier-centre-quartier :

- Relocalisation de services municipaux (ludothèque, lieu d'accueil parents-enfants,...),
- Création d'un équipement public structurant et multifonctionnel en cœur de quartier (crèche, centre sociaux....),
- Aménagement des espaces publics (platorama, cheminements piétons...),
- Réflexion sur l'offre commerciale mais également les services publics.

## LE PROJET DE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN DE BRIVE

La réflexion sur le projet de territoire de notre agglomération a été lancée au second trimestre 2016. L'objectif de cette démarche est de construire une vision partagée du territoire et d'aboutir à une proposition de développement harmonieux. Trois chantiers pour demain ont été identifiés et déclinés en enjeux et en pistes opérationnelles :

Chantier 1 Attirer les facteurs de production, les habitants, les touristes

- Projet 1 Favoriser la recherche, l'innovation et la création de richesses,
- Projet 2 Valoriser la position carrefour,

Chantier 2 Capitaliser sur les atouts et les richesses endogènes

- Projet 3 Faire émerger une image fédérant les 48 communes autour d'éléments identitaires forts,
- Projet 4 Produire et consommer localement,

Chantier 3 Concilier développement et qualité du cadre de vie

- Projet 5 Faire de la CABB un territoire du « bien vivre ensemble »,
- Projet 6 Favoriser les investissements au sein des communes et conforter les pôles d'équilibre et les relais de proximité.

## LE PROGRAMME LEADER

En partenariat avec la Communauté de Communes du Pays de Lubersac-Pompadour, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Brive porte un programme LEADER (Liaison Entre les Actions de Développement de l'Economie Rurale), programme européen destiné à soutenir des projets pilotes en zone rurale sur la période 2015-2020.

Le plan d'actions LEADER vise à renforcer l'attractivité du territoire au travers notamment de l'offre de services, de l'accueil touristique et de l'économie locale.

L'intervention du LEADER s'articule autour de quatre axes :

- Axe 1 : Développer le numérique comme outil d'attractivité
- Axe 2 : Conforter et dynamiser le développement équilibré du territoire et notamment des activités économiques
- Axe 3 : Renforcer et qualifier l'offre touristique
- Axe 4 : Faire du patrimoine, de la culture et du sport des leviers d'attractivité

De nombreuses actions du programme cœur de ville font échos ou s'inscrivent dans le programme d'actions LEADER (transition numérique, accompagnement des commerces, requalification des espaces publics,...).

Pour conforter efficacement et durablement son développement, le cœur de ville de l'agglomération de Brive appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'Etat et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Le programme s'engage dès 2018 par la signature d'une convention-cadre et les premiers investissements des signataires.

## **Article 1. Objet de la convention**

La présente convention-cadre (« la **convention** »), a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du programme dans la commune de Brive-la-Gaillarde. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du programme et précise leurs engagements réciproques.

## **Article 2. Engagement général des parties**

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

- L'Etat s'engage à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ; (ii) à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets ; (iii) à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'Etat disponibles.
- Les collectivités s'engagent à mobiliser, autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire, en phase d'initialisation comme en phase de déploiement ; (ii) à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.
- Les partenaires financeurs s'engagent à instruire dans les meilleurs délais les propositions de projets et d'actions qui seront soumises par les Collectivités ; (ii) mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.

- L'ANAH s'est engagé en 2017 avec la Ville de Brive et la communauté d'agglomération du bassin de Brive pour le conventionnement et le financement de projets d'amélioration de l'habitat dans le cadre de l'OPAH du territoire de l'agglomération de Brive et de la communauté de communes de Lubersac et Pompadour. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain a été incluse dans la convention d'ensemble pour le centre ancien de la ville de Brive. Les niveaux d'engagements financiers, sur cinq années, sont conséquents et se chiffrent à un total prévisionnel de subventions de 5 923 900 € pour l'ensemble de l'agglomération, dont 2 358 000 pour les six communes OPAH -RU. L'OPAH-RU pour le centre ancien de Brive pourra mobiliser 464 500 € de subventions sur cinq années. Les engagements précis figurent dans la convention d'OPAH et OPAH-RU annexée à la présente convention. Ils contribueront à poursuivre les objectifs de rénovation de l'habitat du cœur de ville de Brive tels qu'ils sont actés dans la présente convention.

Au titre de l'action cœur de ville et de la conduite de l'OPAH RU déjà engagée pour le centre ancien de la ville de Brive l'ANAH pourra participer au financement d'une ingénierie de projets appuyée sur une fiche de poste de chef de projet pour l'action cœur de ville.

- L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, opérateur foncier public, est en capacité, dans le cadre d'une analyse économique d'un projet, de minorer le coût de revient d'une opération afin de réduire le reste à charge pour la collectivité au moment de la revente du foncier correspondant.

L'EPF peut également prendre en charge une partie, voire la totalité du montant des études et des travaux qu'il engagerait afin de favoriser l'émergence de projets complexes en requalification urbaine, pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber l'intégralité des coûts de reconversion. Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'Administration de l'EPF, avec un bilan d'opération à l'appui. L'attribution des minorations reste, en outre, conditionnée à la réalisation du projet.

- Action Logement, dans le cadre de la mise en place du programme dédié à la redynamisation des centres des villes moyennes prévu par la convention quinquennale Etat – Action Logement 2018-2022, investit 1,5 milliards dans l'accompagnement du volet habitat des projets de redynamisation des centres villes portés par les collectivités. Cette intervention vise un double objectif :
  - Participer à la redynamisation des centres villes,
  - Loger les salariés en favorisant l'emploi et le développement des entreprises.

L'intervention d'Action Logement Services comporte deux volets :

- Le financement des travaux sur parties privatives et communes de l'immeuble, sous forme de prêts long terme et de subventions, Les modalités de financement seront appréciées projet par projet et notamment :

- part des travaux finançables au titre des parties communes et des parties privatives,
- part finançable de chacune de ces deux natures de travaux en prêt long terme et/ou en subventions.

- Le préfinancement possible du portage foncier pendant la phase de travaux. Ce préfinancement à vocation à être remboursé par l'investisseur dès la mobilisation des financements long terme et au plus tard à la mise en location du bien rénové.

La directive pilote applicable depuis le 15 juin 2018 précise les modalités d'intervention d'Action Logement Services.

- La Caisse des Dépôts, dans le cadre de la Banque des Territoires, propose de contribuer à la mise en œuvre effective du Programme Action Cœur de Ville en mobilisant dans les cinq années à venir des moyens visant notamment à :

- Soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation du cœur de la ville et de l'agglomération de Tulle.

- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la caisse des dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;

- Accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions SMART, les infrastructures numériques et les réseaux d'objets connectés ;

- Financer sous forme de Prêt Rénovation Urbaine Action Cœur de Ville, les opérations incluses dans le périmètre des futures Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT) (après l'adoption de la loi ELAN)

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège au comité local de projet, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre CDC Cœur de Ville.

### **Article 3. Organisation des collectivités**

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (Ville et intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

- Sous l'égide du Directeur Général des Services et du Directeur Général Adjoint en charge de l'Aménagement du Territoire et des Services Techniques, un chef de projet action cœur de ville assure la coordination du dispositif et consacre 50% de son temps de travail au volet habitat. La direction de projet est ainsi resserrée autour de cette équipe.
- La Direction de projet décline localement les attendus du programme et élabore les différents documents avec l'aide du « groupe de travail cœur de ville ». Composé d'un groupe d'élus siégeant au conseil municipal et au conseil communautaire, celui-ci se réunit autant que de besoin.
- En appui de la Direction de projet, une équipe projet est mobilisée. Celle-ci rassemble, en fonction des problématiques abordées, les agents référents désignés au sein des services, mais également au sein des structures partenaires.
- Les instances d'élus seront informées tout au long de la démarche, à chaque étape clé (commissions, pôle, bureau communautaire, conseil municipal...).
- Les conseils de quartiers, instances phares de la ville, ainsi que le conseil des sages seront également réunis pour être informés de la démarche et de ses avancées.

## Article 4. Comité de projet

Le comité de projet présidé par Monsieur le Maire de Brive rassemble:

- Le Préfet de département et/ou le « référent départemental de l'Etat » désigné par le préfet
- un ou plusieurs représentant(s) de la Caisse des Dépôts,
- un ou plusieurs représentant(s) de l'ANAH,
- un ou plusieurs représentant(s) d'Action Logement,
- un ou plusieurs représentant(s) de la CCI,
- un ou plusieurs représentant(s) de la Chambre des Métiers,
- un ou plusieurs représentant(s) de Territoires,
- un ou plusieurs représentant(s) de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Le Comité valide les orientations et suit l'avancement du projet.

Il se réunit de façon formelle à minima de façon trimestrielle, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du Projet.

## Article 5. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention

La présente convention-cadre est signée pour une durée de 6 ans, à savoir jusqu'au 28 septembre 2024.

Ce délai intègre une phase d'initialisation **9 mois** visant à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler un projet de redynamisation du cœur de ville.

Les parties se réuniront alors pour inscrire, par voie d'avenant à la présente, le diagnostic et le projet détaillé comportant un plan d'actions, ce qui engagera la seconde **phase dite de déploiement**.

La **phase de déploiement ne pourra excéder cinq (5) ans**, et les **engagements financiers des partenaires du programme cesseront au 31 décembre 2022**, les délais de paiements pouvant courir jusqu'au terme de la convention.

Toute **évolution de l'économie générale de la convention** ou d'une de ses annexes, à l'exception des fiches action, sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

Chaque année, les parties se rapprocheront en vue de la signature d'un avenant précisant les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une **gestion évolutive du plan d'actions**, en fonction de la préparation effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial.

**Les fiches action sont validées et révisées uniquement par le maître d'ouvrage et les éventuels partenaires financiers**, à l'exception de l'évolution d'une action structurante qui a des conséquences sur d'autres actions. Elle sera soumise au préalable à l'analyse du comité de projet, et si nécessaire du comité régional d'engagement.

A tout moment, d'ici au 31 décembre 2022, les collectivités peuvent proposer au Comité de projet installé l'ajout d'une **action supplémentaire** au plan d'actions. Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés par l'action et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

La modification d'une action est proposée et validée pareillement.

La durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

## Article 6. Phase d'initialisation

### 6.1. Réalisation du diagnostic

Dès signature de la présente convention, les collectivités engageront la réalisation d'un diagnostic de la situation de leur cœur d'agglomération afin d'identifier les forces sur lesquelles capitaliser et les faiblesses qui devront être dépassées dans la mise en œuvre du programme.

Si la collectivité dispose déjà d'un tel diagnostic, elle pourra soit le transmettre en l'état, s'il correspond aux attendus du programme, soit mettre à profit la phase d'initialisation pour réaliser certaines études d'actualisation ou d'approfondissement.

Le diagnostic sera réalisé à l'échelle d'un périmètre d'étude intégrant la ville-centre ainsi que tout ou partie de l'intercommunalité à laquelle elle appartient. Ce périmètre (le « **Périmètre d'étude** ») permettra notamment d'identifier les interactions (complémentarités, concurrences, fractures, etc.) entre certaines fonctions du cœur d'agglomération et le reste du bassin de vie, ceci afin d'envisager les rééquilibrages et renforcements que pourrait nécessiter la redynamisation du cœur d'agglomération.

Le diagnostic doit couvrir les cinq (5) axes sectoriels mentionnés ci-après de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d'agglomération :

- Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Il devra également intégrer les thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville.

L'avancement de l'élaboration du Diagnostic fera l'objet de présentation lors des séances du Comité de projet.

### 6.2. Préparation du projet de redynamisation du cœur de ville

Les Collectivités complètent la définition d'une stratégie d'intervention puis l'élaboration d'un projet de redynamisation du cœur de ville (le « **Projet** »).

Ce projet devra détailler :

- le projet urbain d'ensemble du cœur de ville, ses grandes orientations par axe et les résultats attendus à l'issue de son déploiement ;
- le périmètre envisagé de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au sein duquel s'inscrivent l'essentiel des actions (*en préparation de la création des ORT dans la loi*) ;
- les actions de redynamisation envisagées pour chacun des axes avec, notamment, (i) la justification de leur pertinence au regard du diagnostic et de leur faisabilité (maturité, soutenabilité financière, calendrier de réalisation réaliste, etc.) ; et (ii) les modalités de mise en œuvre envisagées ; enfin (iii) les objectifs de résultat définis par le comité de projet.
- le budget global consolidé du projet, comprenant notamment les participations des budgets généraux et annexes des collectivités, les parts des maîtres d'ouvrage quand les collectivités ne le sont pas, et les parts attendus des partenaires cofinanceurs.

- Le calendrier global de déploiement du projet.

Comme pour le diagnostic, le projet devra intégrer de façon systématique les thématiques transversales de transition énergétique et écologique, d'innovation, de recours au numérique et d'animation des centres-villes.

L'avancement de l'élaboration du projet fera l'objet de présentation lors de séances du Comité de Projet.

### 6.3. Mise en œuvre des actions matures

Le programme doit permettre de faire évoluer les cœurs de ville dans des délais assez rapides, en complément d'actions déjà engagées par les collectivités, avec des premières actions soutenues dès 2018.

Pour cette raison, les Parties ont convenu que des actions suffisamment matures et en cohérence avec ce que devrait être le projet de redynamisation du cœur de ville pourraient être lancées dès la phase d'Initialisation, donc avant que l'ensemble du diagnostic et du projet soient élaborés.

Il s'agit des actions suivantes :

Référence	Description succincte	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
<b>A.M.1</b>	Opérations d'acquisition, réhabilitation, restructuration d'immeubles	2nd semestre 2018	200 000 €/an	SEM Territoires avec l'apport de capital de la CDC EPF NA CDC Action Logement Investisseurs privés Baillleurs sociaux
<b>A.M.2</b>	Augmentation du capital de Territoires	2nd semestre 2018	A déterminer	CDC
<b>A.M.3</b>	Opérations ciblées de déconstruction et de réhabilitation d'immeubles	2nd semestre 2018	212 000 €	ANAH dans le cadre de la convention OPAHRU Action Logement SEM TERRITOIRES EPF NA
<b>A.M.4</b>	Operations de rénovation d'habitat dégradé et logements locatifs	2nd semestre 2018	190 000 €	ANAH ACTION LOGEMENT
<b>A.M.5</b>	Valorisation et restructuration de l'immeuble consulaire	2nd semestre 2018	1 800 000 €	CDC
<b>A.M.6</b>	Etude pour l'implantation de locomotives commerciales en centre-ville et l'optimisation des locaux d'activité	2nd semestre 2018	50 000 €	CDC
<b>A.M.7</b>	Animation du centre-ville	2nd semestre 2018	120 000 €	



Référence	Description succincte	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
A.M.8	Brive Accélère : programme pour le développement d'une économie numérique	2nd semestre 2018	142 500 €/an	CDC
A.M.9	Etude pour l'électrification et le décarbonation des bus de Brive	2nd semestre 2018	24 000 €	CDC
A.M.10	Parking relais électromobilité des 3 Provinces	2nd semestre 2018	600 000 €	Etat (DSIL) <i>Sous réserve des crédits disponibles et de l'éligibilité de l'opération</i>
A.M.11	Travaux de restauration et de mise en sécurité de la Collégiale	2nd semestre 2018	558 000 €	Etat (DSIL)
A.M.12	Installation d'un Chef de projet cœur de ville	2nd semestre 2018	70 000 €	ANAH

Les Fiches décrivant plus précisément les objectifs, modalités de mise en œuvre et modalités de soutien de ces actions engageables en 2018 figurent en annexe 1 à cette convention.

#### 6.4. Achèvement de la phase d'Initialisation

A l'issue de la préparation du diagnostic et du projet détaillé par le Comité de Projet, les collectivités délibéreront pour valider leurs engagements.

Le Comité régional d'engagement validera ces éléments afin de préciser les modalités de soutien des partenaires financeurs.

Les parties procéderont à la signature d'un avenant actant de l'achèvement de la Phase d'Initialisation et de l'engagement de la phase de déploiement.

Les parties feront de meilleurs efforts pour annexer le maximum de Fiches action à la convention lors de la signature de cet avenant.

#### Article 7. Suivi et évaluation

Un état d'avancement déclaratif simple est soumis trimestriellement au Comité de projet puis transmis au Comité régional d'engagement. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacun des actions.

Lors de la finalisation d'une action, un rapport détaillant les modalités de mise en œuvre de l'action, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagés, est présenté au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement.

Le Comité régional d'engagement pourra solliciter à mi-contrat un rapport d'avancement déclaratif ou une mission d'évaluation externe.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin de juger des résultats du projet. Cette évaluation se réalisera à partir d'une grille qui suivra les cinq axes thématiques, avec certains indicateurs communs au Programme national, et d'autres qui seront librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

## **Article 8. Traitement des litiges**

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Limoges.

**Convention signé en XXX exemplaires, le XXX 2018**

**Ville de Brive**

**Communauté  
d'Agglomération  
du Bassin de Brive**

**Etat**

**Caisse des dépôts**

**ANAH**

**Action Logement**

**EPF Nouvelle Aquitaine**

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, Hubert BLAISON n° 2018/XXX en date du .....

## **ANNEXES A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE DE BRIVE ET SON AGGLOMERATION**

**ANNEXE 1. FICHES ACTIONS MATURES**

**ANNEXE 2. PAGE URBAINE**

**ANNEXE 3. CONVENTION OPAH, OPAH-RU**

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-015

CA-2018-103 Approbation du projet de Convention Cadre  
pluriannuelle Action Cœur de Ville de Tulle

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° CA-2018- 103

#### Approbation du projet de Convention Cadre pluriannuelle

#### Action Cœur de Ville de Tulle

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet de convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de TULLE ;
- DELEGUE au bureau l'examen des modifications importantes ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Tulle modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;
- DEMANDE au Directeur Général de rendre compte de toute modification auprès du Conseil d'Administration et du Bureau le plus proche.

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



## CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE « ACTION CŒUR VILLE » CONCERNANT TULLE ET SON AGGLOMERATION

### ENTRE

- La Commune de Tulle représentée par Monsieur Bernard Combes, Maire
- La Communauté d'agglomération de Tulle représentée par Monsieur Michel Breuilh, Président

ci-après, les **Collectivités** bénéficiaires;

d'une part,

### ET

- L'Etat représenté par Monsieur Frédéric Veau, Préfet du département de la Corrèze,
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Madame Annabelle Viollet, directrice régionale adjointe Nouvelle Aquitaine,
- Le groupe Action Logement représenté par Monsieur Philippe Dejean, Président du comité régional Action Logement Nouvelle Aquitaine,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par Monsieur Frédéric Veau, Préfet du département de la Corrèze
- L'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine représenté par Monsieur Philippe Grall, directeur général
- Le Conseil départemental de la Corrèze, représenté par Monsieur Pascal Coste, Président

ci-après, les « **Partenaires** financeurs »

d'autre part,

**Il est convenu ce qui suit.**

## Préambule

Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional, dénommées « villes moyennes » ou « villes intermédiaires » regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi. Ces villes constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français, en métropole comme en Outre-Mer, entre l'espace rural et les grandes agglomérations.

C'est ce rôle que le programme « Action cœur de ville » (« le programme »), engageant le Gouvernement sur la durée de la mandature et des partenaires publics et privés, vise à conforter. Il doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, en mobilisant les moyens de l'État et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets (« le projet ») de renforcement des « cœurs de ville », portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

Élaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme 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.

La Commune de Tulle est bénéficiaire du programme. Elle est la Ville Centre de la communauté d'Agglomération Tulle Agglo.

## LE TERRITOIRE ET SA POPULATION

La Communauté d'agglomération de Tulle est située en Nouvelle Aquitaine, au cœur du département de la Corrèze, et à proximité de l'agglomération de Brive.

Créée en 1993, elle s'est transformée en agglomération en 2012. Depuis le 1er janvier 2017, elle regroupe 45 communes et compte près de 45 000 habitants. De 1975 à 1999, les communes de Tulle Agglo ont perdu en population, soit une perte de 3600 habitants en 25 ans (-8%). Sur le territoire cette décroissance de population n'a pas été homogène. Alors que la commune de Tulle a enregistré une baisse de -1.43% annuelle en moyenne, les communes situées à l'ouest de la communauté d'agglomération, plus proches de l'aire urbaine de Brive ont gagné de la population. Depuis 2006, cette érosion s'est stabilisée et les fluctuations sont mineures. La ville centre a même regagné quelques habitants ces dernières années.

Selon les données INSEE l'indice de vieillissement y est très élevé : 125 versus 75 pour la France avec un tiers de la population du territoire communautaire âgée de 60 ans ou plus. Sur le plan économique la population est plutôt favorisée, en effet, 55% des foyers sont non imposés sur la communauté d'agglomération, niveau proche de la France hexagonale (54%) et plus favorable que pour la région (57%) et le département (58%). Toutefois, il est à noter que la ville de Tulle compte 16% de sa population sous le seuil de pauvreté.

Ville centre du territoire et préfecture de la Corrèze, Tulle, avec ses 15181 habitants (chiffres INSEE 2018 calcul double compte) est la troisième ville du Limousin, derrière Limoges et Brive. Elle est située à 30 min de Brive, 30 min d'Egletons et 1h de Limoges. A lui seul le pôle urbain de Tulle concentre près du tiers des habitants de la Communauté.

Du nord-est au sud-ouest, le territoire communautaire est traversé par la vallée de la Corrèze ; ainsi, il se structure autour de vallées constituant des axes de communication et de peuplement.

Les 45 communes sont toutes à proximité des réseaux autoroutiers A20 et A89 offrant ainsi, une bonne accessibilité régionale et interrégionale : liaisons avec Bordeaux, Clermont-Ferrand et Lyon sur l'axe Est/Ouest; Paris, Limoges et Toulouse sur l'axe Nord/Sud.

L'A89 traverse le territoire de part en part et compte trois sorties : Saint-Germain-les-Vergnes, Tulle-Nord et Tulle-Est. Les RD1089 et RD1120 permettent un maillage efficace du territoire.

Plusieurs aéroports sont à proximité : Brive - Vallée de la Dordogne à 40 min, Limoges à 1h, Clermont-Ferrand à 1h45, Toulouse et de Bordeaux à 2h20.

La gare de Tulle se situe sur la ligne Bordeaux-Lyon.

La ligne Paris / Toulouse est accessible depuis les gares d'Uzerche ou de Brive (correspondances avec Tulle).

La Région Nouvelle Aquitaine propose deux lignes TER : la ligne 7 « Limoges - Uzerche - Tulle » et la ligne 11 « Clermont-Ferrand - Ussel - Tulle - Brive ».

## LA VILLE DE TULLE

La Ville de Tulle, cité construite autour de la rivière Corrèze, dans une vallée encaissée, a longtemps assis son activité économique sur l'industrie de l'armement et sur le secteur tertiaire avec la présence des services administratifs préfectoraux et départementaux.

La baisse drastique des effectifs de la manufacture d'armes, les différentes politiques de réduction des emplois publics ont obligé la Ville à définir d'autres stratégies pour renforcer son attractivité.

Depuis une vingtaine d'années elle a mis en œuvre, en lien avec la communauté d'agglomération, un certain nombre de dispositifs (Projets de ville, Projets de territoire, Concession Publique d'aménagement, Concession d'aménagement) visant à renforcer son attractivité et celle du territoire.

Cette démarche globale a été structurée autour de quatre axes :

- Une redynamisation du tissu économique.
- Une recomposition urbaine de certains quartiers par des aménagements de qualité intervenant sur le paysage urbain et sa requalification.
- Une résorption de l'habitat insalubre sur les îlots les plus dégradés et des actions pour améliorer l'offre de logements.
- Une amélioration de la qualité des services offerts à la population.

### Une redynamisation du tissu économique.

Dans le cadre de leurs compétences respectives la Ville et l'Agglomération ont engagé un certain nombre d'opérations visant à redynamiser l'économie locale.

#### -Requalification de deux sites industriels :

-L'ancien site de la manufacture d'armes va entrer dans sa dernière phase de reconversion avec la création d'un pôle universitaire et de formation (ESPE, IFSI, IUT, CFA, CANOPE, CORTECH) qui complétera une offre de services (pépinière et hôtel d'entreprises, pôle emploi, Laboratoire médical, ARS).

-L'ancien site de l'entreprise Borg Warner déplacée sur la zone de la montane pour lui permettre de se développer. Ce site est devenu aujourd'hui une zone commerciale dynamique qui héberge depuis deux ans un nouveau cinéma multiplexe.

-Création d'un hôtel et d'une pépinière d'entreprises sur le site de l'ancienne manufacture d'armes.

-Plus de 20 zones d'activités gérées par la communauté d'agglomération permettent d'accueillir des entreprises en développement.



-En engageant des actions de revitalisation économique du centre-ville, la Ville de Tulle a accompagné le maintien et le développement du commerce et de l'artisanat.

### **Une recomposition urbaine de certains quartiers**

Dans le cadre de deux concessions d'aménagements, la Ville de Tulle a requalifié et embelli certains quartiers ou espaces :

#### -Embellissement de certains quartiers

-Réhabilitation du centre ancien, places autour de la cathédrale (Bertheaud et Gambetta), mais aussi des quartiers de l'Alverge et la rue Marc Eyrolles

-Embellissement de certaines entrées de Ville (Laguenne, Souilhac, Ventadour)

-Plan façades pour la rénovation et l'embellissement des immeubles toujours en vigueur

#### -Favoriser les déplacements doux

-Création d'un pôle intermodal dans le quartier de la gare.

-Création d'un parking silo en entrée de ville (parking Saint Pierre)

-Création d'une rue piétonne (Jean-Jaurès)

-Création d'espaces routiers de rencontres

#### -Valorisation de la rivière Corrèze

-Aménagement de certains quais (Baluze, Perrier, Briand)

-Construction de passerelles

-Renaturation de la rivière sur l'ensemble de la traversée de Tulle

### **Une résorption de l'habitat insalubre et amélioration de l'offre de logements.**

Dans le cadre des concessions d'aménagement, la ville a investi afin de résorber certains ilots dégradés (Marc Eyrolles, Alverge, Barrière, ...). Elle a engagé deux opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI), l'une sur l'îlot Marc Eyrolles, la seconde en multisites.

Des outils de défiscalisation, notamment le dispositif Malraux, ont constitué un soutien important dans la démarche de réhabilitation des immeubles en centre ancien depuis 2002. Ce dispositif perdure et la ville dispose de réserves foncières susceptibles d'être proposées à des investisseurs qui pourront bénéficier de réductions d'impôt significatives.

Par ailleurs, elle a engagé une action en profondeur sur l'habitat par le biais d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat.

La ville a, aussi, accompagné la création de deux lotissements (Fages, Jean Moulin dont les parcelles et les logements sont commercialisés à plus de 80%).

### **Une amélioration de la qualité des services offerts à la population.**

Tulle et son agglomération peuvent s'enorgueillir de proposer à la population de ce territoire un haut niveau d'offres et de services.

Proposer des services publics locaux de qualité est une volonté affirmée par les élus locaux. Ainsi, les services ont dû s'adapter dans un contexte de fortes tensions financières pour maintenir une bonne qualité de réponses apportées aux usagers. Tous les domaines sont concernés, enfance, jeunesse, éducation, accueils, services sociaux, services techniques, transports, services sportifs et culturels...

La Ville et la communauté d'agglomération se sont aussi engagées pour maintenir un bon maillage territorial en professionnels de santé en lien avec le centre hospitalier. (Signature d'un contrat local de santé, construction d'une maison de santé pluridisciplinaire)

#### Une offre culturelle marqueur de la politique locale.

Avec 14% de son budget consacré à l'accompagnement de sa politique culturelle, la Ville de Tulle assume un choix politique marqué. Conservatoire à Rayonnement Départemental, Médiathèque intercommunale, Création d'une scène nationale avec la Ville de Brive, Salle modulable de spectacles et de congrès, Salle des musiques actuelles et locaux de répétitions, trois festivals de musique (Nuits de Nacre début juillet, Bleu en hiver, Ô les chœurs à l'automne) sont les principaux éléments de l'offre culturelle sur la ville. Le festival des Nuits de nacre est dédié à l'accordéon en relation avec la dernière manufacture de cet instrument en France, l'entreprise Maugein de Tulle.

La ville dispose aussi de deux espaces muséaux ouverts au public (musée du Cloître, musée des armes) qu'elle souhaite rassembler en un lieu unique sur le thème de l'accordéon et des savoirs faire locaux. Le bâtiment nécessaire à ce projet est en cours d'acquisition, il se situe à proximité du centre ancien aux abords de la préfecture. Les études techniques d'aménagement de l'immeuble sont en cours en parallèle avec la définition du projet scientifique

Grâce à un partenariat actif entre acteurs publics et privés, Tulle bénéficie d'un cinéma multiplexe en Centre-Ville. Soutenu par l'Etat et les collectivités territoriales, ce projet de 4,4 M€ a également pu bénéficier de l'intervention de la CDC sur ses fonds propres à hauteur de 403 K€.

#### Tulle, Ville la plus sportive.

Depuis 2000 la Ville de Tulle, accompagnée aujourd'hui par la communauté d'agglomération, a engagé un vaste plan de construction et/ou de réhabilitation de ses équipements sportifs (Centre Aquarécréatif, réhabilitation des stades, rénovation et requalification du centre culturel et sportif, construction d'une piste d'athlétisme, construction d'un boulodrome...). Ce sont ainsi plus de 10 millions d'euros investis depuis 2001. Ces investissements nécessaires pour accompagner le mouvement sportif local lui ont permis d'être récompensée par le journal l'Equipe et d'obtenir le titre honorifique de la Ville la plus sportive 2008 dans la catégorie de villes de moins de 20000 habitants.

Pour autant, comme de nombreuses villes-centres d'agglomération, la Ville de Tulle doit faire face à un double enjeu :

- fixer et attirer une nouvelle population dans son cœur de ville
- adapter l'offre commerciale du centre-ville dans le cadre d'une stratégie globale du territoire

### Tulle, ville d'accueil des étudiants et apprentis

Longtemps réservée aux grandes villes, la formation universitaire, supérieure et professionnelle a progressivement essaimé vers des cités plus petites. La présence d'étudiants contribue à la vitalité économique des territoires. La ville de Tulle est riche de nombreuses filières avec ses 10 établissements, 650 étudiants et plus de 1 000 apprentis.

Elle accueille également depuis 1983 une école de gendarmerie qui comprend 9 compagnies d'instruction dont 4 dédiées à la formation initiale des élèves gendarmes (120 élèves environ par compagnie), ainsi que 233 personnels permanents d'encadrement et de soutien.

#### **Fixer et attirer une nouvelle population dans son cœur de ville**

La densité moyenne est en baisse régulière depuis 1975, passant de 822 habitants par km<sup>2</sup> à 586 aujourd'hui.

Cette tendance est confirmée par un taux de natalité en baisse (plus de 40% depuis 2007) et un taux de mortalité sur la même période étale.

La taille des ménages, en forte décroissance depuis 1975 est passée de 2.7 à 1.8 personnes aujourd'hui.

Le taux de vacance des logements est aussi en augmentation évalué à 16 %.

L'objectif est d'inciter la rénovation des logements et maisons de ville, de favoriser le maintien sur place des résidents, de renforcer la mixité sociale et d'attirer de nouveaux habitants. A cet effet, la ville doit engager une réflexion sur les accompagnements qu'elle est susceptible de proposer aux propriétaires privés de logements nécessitant des travaux d'amélioration. La lutte contre l'habitat indigne et dégradé et le traitement des copropriétés en difficulté constitueront des enjeux importants. Les travaux de redéfinition du SCOT actuellement menés par l'Agglo vont intégrer le lancement d'une étude pré-opérationnelle susceptible d'amener à la mise en œuvre d'une OPAH RU sur la commune de Tulle et d'une OPAH de droit commun sur le reste du territoire (éventuellement un PIG). L'Agglo travaille également à la mise en œuvre du PCAET.

Après avoir réalisé un audit sur le parc de logements en centre-ville, il conviendra de définir une nouvelle politique du logement du centre-ville articulée avec celle du territoire. Elle devra mesurer les besoins de l'ensemble de la population (étudiants, jeunes couples, familles, seniors...), établir des préconisations et chiffrer les moyens qui sont nécessaires pour atteindre les objectifs.

Parallèlement à ces actions sur l'habitat, la ville et l'agglo se sont engagées sur le déploiement du réseau de fibre optique (Zone AMI). Au 31 mai 2018, l'opérateur Orange annonce près de 8000 logements adressables et 4305 raccordables. Ses prévisions pour fin 2018 sont de 9600 logements adressables et 5400 raccordables.

#### **Adapter l'offre commerciale du centre-ville dans le cadre d'une stratégie globale du territoire.**

Avec un taux de vacance des commerces de centre-ville de 18.95% (Victor Hugo 13.6%, Charles de Gaulle 14.4%, Gambetta 31.25%, Jean Jaurès 37.7%), la Ville et la communauté d'agglomération doivent prendre des mesures pour les commerces et les activités économiques :

Si le commerce est d'abord l'affaire des commerçants, il revient aux élus, responsables de la ville et de l'intercommunalité, d'engager et de mettre en œuvre une stratégie globale adaptée à la situation de leur territoire et de sa centralité. Les expériences réussies de certaines communes montrent que la reconquête commerciale du centre-ville nécessite de concevoir un projet politique reposant sur une action volontariste à toutes les échelles s du territoire et répondant à deux problématiques essentielles :

-quelle place accorder au centre-ville dans l'armature du territoire ?

-quelles fonctionnalités lui donner (lieu de rencontre et d'animation, marchand, patrimonial, touristique...) ?

Les politiques de revitalisation commerciale des centres villes ne peuvent pas envisager la problématique commerciale de manière isolée. Elles doivent ainsi mobiliser différents acteurs publics et privés autour d'un projet commun.

C'est dans cette perspective que la mise en œuvre d'un projet doit permettre de donner une direction et une cohérence à une série d'actions, pour une reconquête commerciale du centre-ville, reposant sur deux dynamiques :

- les commerçants sont les premiers acteurs de la vitalité commerciale d'un centre-ville, individuellement en tant qu'entrepreneurs et collectivement par une coordination à toutes les échelles pertinentes.

-la vitalité commerciale d'un centre-ville dépend aussi de la capacité des collectivités locales à co-définir avec les professionnels concernés une stratégie globale pour le centre-ville incluant la dimension du commerce.

Aussi, il est proposé de réaliser, parallèlement au travail de diagnostic, une étude de programmation urbaine accompagnée d'une schématisation spatiale qui permettra de poser un schéma directeur d'aménagement et fixera le cadre pour traiter l'ensemble des thématiques liées au projet cœur de ville.

Le dispositif cœur de Ville permettra d'engager une réflexion globale qui contribuera à définir un schéma de redynamisation du centre-ville en adaptant la qualité du parc de logements, en rééquilibrant l'offre commerciale, en facilitant toutes les formes de mobilité et de connexions, en favorisant l'accès aux équipements et aux services publics. Un certain nombre de mesures ont déjà été engagées par les collectivités pour surmonter ces difficultés, parmi lesquelles peuvent être citées :

- La réhabilitation du quartier de la gare (modification du plan de circulation, réaménagement urbain) qui a permis de redynamiser l'activité commerciale du quartier

- La création de la première artère piétonne à l'été 2017. Cet aménagement urbain et les modifications des modes de déplacements qui l'ont accompagné permettent une nouvelle appropriation de l'espace public par la population. Un accompagnement pour redynamiser l'activité commerciale est engagé.

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le cœur de ville de l'agglomération de Tulle appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'Etat et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Le programme s'engage dès 2018 par la signature d'une convention-cadre et les premiers investissements des signataires.

## **Article 1. Objet de la convention**

La présente convention-cadre, a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du programme dans la commune de Tulle. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du programme et précise leurs engagements réciproques.

## **Article 2. Engagement général des parties**

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

- L'Etat s'engage (i) à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ; (ii) à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent

régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets ; (iii) à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'Etat disponibles.

- Les collectivités s'engagent (i) à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire, en phase d'initialisation comme en phase de déploiement ; (ii) à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.
- Les partenaires financeurs s'engagent à (i) instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les Collectivités ; (ii) mobiliser leurs ressources humaines et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.
- L'EPF, opérateur foncier public, est en capacité, dans le cadre d'une analyse économique d'un projet, de minorer le coût de revient d'une opération afin de réduire le reste à charge pour la collectivité au moment de la revente du foncier correspondant. L'EPF peut également prendre en charge une partie voire la totalité du montant des études et des travaux qu'il engagera afin de favoriser l'émergence de projets complexes en requalification urbaine, pour lesquels le marché n'est pas en capacité d'absorber les coûts de reconversion. Les minorations sont proposées à l'approbation du Conseil d'Administration de l'EPF avec un bilan d'opération à l'appui. L'attribution des minorations reste, en outre, conditionnée à la réalisation du projet.
- Le Conseil Départemental s'engage autant que possible à apporter un accompagnement technique (chefs de projet développement, Corrèze Ingénierie...) pour la mise en œuvre du programme. Aussi, le Département de la Corrèze accompagnera financièrement les actions identifiées dans le cadre du contrat de cohésion territoriale sur la période 2018-2020. Les opérations menées au-delà de 2020 s'appuieront sur le dispositif solidarité territoriale en vigueur.
- Action Logement, dans le cadre de la mise en place du programme dédié à la redynamisation des centres des villes moyennes prévu par la convention quinquennale Etat – Action Logement 2018-2022, **investit 1,5 milliards** dans l'accompagnement du volet habitat des projets de redynamisation des centres villes portés par les collectivités. Cette intervention vise un double objectif :
  - Participer à la redynamisation des centres villes,
  - Loger les salariés en favorisant l'emploi et le développement des entreprises.

L'intervention d'Action Logement Services comporte deux volets :

- Le financement des travaux sur parties privatives et communes de l'immeuble, sous forme de prêts long terme et de subventions, les modalités de financement seront appréciées par projet et notamment :

- o part des travaux finançables au titre des parties communes et des parties privatives,
- o part finançable de chacune de ces deux natures de travaux en prêt long terme et/ou en subventions.

- Le préfinancement possible du portage foncier pendant la phase de travaux. Ce préfinancement a vocation à être remboursé par l'investisseur dès la mobilisation des financements long terme et au plus tard à la mise en location du bien rénové.

La directive pilote applicable depuis le 15 juin 2018 précise les modalités d'intervention d'Action Logement Services.

- La Caisse des Dépôts, dans le cadre de la Banque des Territoires, propose de contribuer à la mise en œuvre effective du Programme Action Cœur de Ville en mobilisant dans les cinq années à venir des moyens visant notamment à :

- Soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation du cœur de la ville et de l'agglomération de Tulle.
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la caisse des dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions SMART, les infrastructures numériques et les réseaux d'objets connectés ;
- Financer sous forme de Prêt Rénovation Urbaine Action Cœur de Ville, les opérations incluses dans le périmètre des futures Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT) (après l'adoption de la loi ELAN)

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège au comité local de projet, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre CDC Cœur de Ville.

### **Article 3. Organisation des collectivités**

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités Ville de Tulle et Tulle Agglo s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

- La Ville de Tulle recrutera un Chef de projet qui sera placé sous l'autorité du Maire. Il assurera les missions suivantes :
  - -Superviser une équipe projet assurant la coordination des maîtres d'œuvre, le bon déroulement et l'enchaînement des différentes opérations
  - -Veiller à l'ordonnancement général du programme Cœur de Ville
  - -Assurer la liaison transversale entre les experts techniques mobilisés au sein des services déconcentrés de l'Etat et entre les partenaires
  - -Préparer les travaux du comité de projet (comité de pilotage local) et participer aux réunions de cette instance
- Il s'appuie sur une équipe projet mobilisée composée des techniciens de la ville et de la communauté d'agglomération :
  - Habitat : La responsable du service habitat de Tulle Agglo.
  - Mobilité/Stationnement/Connexions : La responsable du service transport de Tulle Agglo(Agglo) et Le responsable du service du domaine public de la Ville de Tulle.
  - Formes Urbaines : Le responsable du service urbanisme de la Ville de Tulle.
  - Equipements/Services Publics : Les responsables des pôles services à la population de la Ville de Tulle et de Tulle Agglo.
  - Economie/Commerce : La chargée de mission commerce logement de la Ville de Tulle.

Cette équipe projet pourra, si nécessaire, faire appel à l'expertise d'autres partenaires institutionnels ou associatifs afin de préciser ou de conforter certaines analyses.

- Le Chef de projet devra proposer des outils de suivi et d'évaluation des actions retenues et engagées dans le cadre de ce dispositif Cœur de Ville.
- Comme dans toute démarche projet, un plan de communication sera construit avec les services communication de la Ville de Tulle et de Tulle Agglo. L'organisation de réunions de concertation pourra être envisagée avant la mise en œuvre de certaines actions en s'inspirant de la démarche « éco-quartier ».

#### **Article 4. Comité de projet**

Le Comité de projet est coprésidé par le Maire de Tulle et le Président de Tulle Agglo. Trois élus référents de Tulle Agglo et de la Ville de Tulle complètent cette entité de pilotage stratégique.

Le Préfet de département et/ou le « référent départemental de l'Etat » désigné par le préfet y participent nécessairement.

Les Partenaires Financeurs et les Partenaires Locaux, notamment les organismes consulaires (CCI et CMA) y sont représentés.

Le Comité valide les orientations et suit l'avancement du projet.

Il se réunit de façon formelle à minima de façon trimestrielle, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du Projet.

#### **Article 5. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention**

La présente convention-cadre est signée pour une durée de six (6) ans, à savoir jusqu'au **31 décembre 2024**

Ce délai intègre une **phase d'initialisation** de dix-huit (18) mois (au maximum avec un objectif de le réduire à 12 mois) visant à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler un projet de redynamisation du cœur de ville.

Les parties se réuniront alors pour inscrire, par voie d'avenant à la présente, le diagnostic et le projet détaillé comportant un plan d'actions, ce qui engagera la seconde **phase dite de déploiement**.

**La phase de déploiement ne pourra excéder cinq (5) ans, et les engagements financiers des partenaires du programme cesseront au 31 décembre 2022**, les délais de paiements pouvant courir jusqu'au terme de la convention.

Toute **évolution de l'économie générale de la convention** ou d'une de ses annexes, à l'exception des fiches action, sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

Chaque année, les parties se rapprocheront en vue de la signature d'un avenant précisant les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une **gestion évolutive du plan d'actions**, en fonction de la préparation effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial.

**Les fiches action sont validées et révisées uniquement par le maître d'ouvrage et les éventuels partenaires financiers**, à l'exception de l'évolution d'une action structurante qui a des conséquences sur d'autres actions. Elle sera soumise au préalable à l'analyse du comité de projet, et si nécessaire du comité régional d'engagement.

A tout moment, d'ici au 31 décembre 2022, les collectivités peuvent proposer au Comité de projet installé l'ajout d'une **action supplémentaire** au plan d'actions. Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés par l'action et

les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

La modification d'une action est proposée et validée pareillement.

La durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

## **Article 6. Phase d'initialisation**

### **6.1 Réalisation du diagnostic**

Dès signature de la présente convention, les collectivités engageront la réalisation d'un diagnostic de la situation de leur cœur d'agglomération afin d'identifier les forces sur lesquelles capitaliser et les faiblesses qui devront être dépassées dans la mise en œuvre du programme.

Le diagnostic devra s'imbriquer dans les études nécessaires à la refonte du SCOT en cours de construction ainsi que dans les nouveaux programmes visant à la réhabilitation de l'habitat. Le diagnostic devra également intégrer les préconisations du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) dont l'élaboration a débuté le 17 mai 2018 ; étant précisé que les actions découlant du PCAET devront être compatibles avec le SRADDET de Nouvelle Aquitaine

Le diagnostic sera réalisé à l'échelle d'un périmètre d'étude intégrant la ville-centre ainsi que tout ou partie de l'intercommunalité à laquelle elle appartient. La communauté d'agglomération, en complément du dispositif « Cœur de ville », envisage de porter une opération Cœur de Bourg qui portera sur les 7 bourgs structurants du territoire cités dans le SCOT actuel (Chamboulive, Cornil, Corrèze, Laguenne, Naves, Sainte Fortunade, Seilhac). Cette opération pourrait être animée par le chef de projet Cœur de Ville.

A l'échelle de la Ville de Tulle, l'opération se concentrera particulièrement sur les secteurs prioritaires suivants : Gare et quartier de Souilhac, Jean-Jaurès/Victor Hugo, le quartier ancien du Trech et la reconquête des berges de la Corrèze entre le site commercial CITEA et le pont de la barrière. ».

Le diagnostic permettra notamment d'identifier les interactions (complémentarités, concurrences, fractures, etc.) entre certaines fonctions du cœur d'agglomération et le reste du bassin de vie, ceci afin d'envisager les rééquilibrages et renforcements que pourrait nécessiter la redynamisation du cœur d'agglomération.

Le diagnostic doit couvrir les cinq (5) axes sectoriels mentionnés ci-après de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur d'agglomération :

- Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics.

Il devra également intégrer les thématiques transversales que sont la transition énergétique et écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville.

La démarche « écoquartier », pourra également inspirer la coconstruction des actions en y associant les habitants, les usagers et les différents acteurs en tenant compte du cadre de vie et des usages (axes 1 et 4), en participant à la redynamisation du territoire (axes 2,3 et 5), et en permettant de préserver au mieux les ressources.



Plus spécifiquement, les Parties conviennent que le diagnostic réalisé par les Collectivités de l'agglomération de Tulle, comprendra les études suivantes :

Référence	Description succincte de l'étude	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)
D.1	Etude Ville de Tulle de programmation urbaine	15/12/2018	Cahier des charges en cours d'élaboration Participation GDC possible à 50%
D.2	Intégration des études nécessaires à la redéfinition du SCOT, des programmes d'habitat et du PCAET	fin 2018 et année 2019	[en cours de chiffrage]
D.3	Etudes de pré-faisabilité et de valorisation foncières réalisées par l'EPF sur des emprises stratégiques situées en cœur de ville (rue Jean Jaurès et avenue Victor Hugo notamment)	fin 2018 et année 2019 (après signature de la convention opérationnelle en cours de finalisation)	30 000 (dépenses des coûts de portage)

L'avancement de l'élaboration du Diagnostic fera l'objet de présentation lors des séances du Comité de projet.

## 6.2 Préparation du projet de redynamisation du cœur de ville

Les Collectivités engagent la définition d'une stratégie d'intervention puis l'élaboration d'un projet de redynamisation du cœur de ville.

Ce projet devra détailler :

- le projet urbain d'ensemble du cœur de ville, ses grandes orientations par axe et les résultats attendus à l'issue de son déploiement ;
- le périmètre envisagé de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) au sein duquel s'inscriront l'essentiel des actions (*en préparation de la création des ORT dans la loi*) ;
- les actions de redynamisation envisagées pour chacun des axes avec, notamment, (i) la justification de leur pertinence au regard du diagnostic et de leur faisabilité (maturité, soutenabilité financière, calendrier de réalisation réaliste, etc.) ; et (ii) les modalités de mise œuvre envisagées ; enfin (iii) les objectifs de résultat définis par le comité de projet.
- le budget global consolidé du projet, comprenant notamment les participations des budgets généraux et annexes des collectivités, les parts des maîtres d'ouvrage quand les collectivités ne le sont pas, et les parts attendus des partenaires cofinanceurs.
- le calendrier global de déploiement du projet.

Comme pour le diagnostic, le projet devra intégrer de façon systématique les thématiques transversales de transition énergétique et écologique, d'innovation, de recours au numérique et d'animation des centres-villes.

L'avancement de l'élaboration du projet fera l'objet de présentation lors de séances du Comité de Projet.

### 6.3 Mise en œuvre des actions matures

Le programme doit permettre de faire évoluer les cœurs de ville dans des délais assez rapides, en complément d'actions déjà engagées par les collectivités, avec des premières actions soutenues dès 2018.

Pour cette raison, les Parties ont convenu que des actions suffisamment matures et en cohérence avec ce que devrait être le projet de redynamisation du cœur de ville pourrait être relancé dès la phase d'Initialisation, donc avant que l'ensemble du diagnostic et du projet soient élaborés.

Il s'agit des actions suivantes :

Référence	Description succincte	Calendrier de réalisation	Budget (€ TTC)	Partenaires Financeurs concernés
AM.1	Aménagement et embellissement des boulevards de la zone d'activité de la rue de la République, avenue de la République	Début après avril 2018	100 000	ETAT/DSIL 2018 10 000 € Mairie de Tulle 10 000 € ETAT/DSIL 2018 10 000 € Mairie de Tulle 10 000 €
AM.2	Programme réaménagement urbain multi sites	Démarrage automne 2018	100 000	ETAT/DETR 2018 40 000 €
AM.3	Aménagement des espaces publics de la rue de la République et de la rue de la République	Début en avril, démarrage automne 2018	600 000	ETAT/DETR 2018 200 000 € Mairie de Tulle 200 000 € ETAT/DETR 2018 10 000 €
AM.4	Travaux de mise aux normes et de sécurisation du parking de la médiathèque et de la maison des enfants	Démarrage septembre 2018	144 000	ETAT/DSIL 2018 50 000 € CAF 16 000 €
AM.5	Aménagement d'un espace de co-working	Démarrage septembre 2018	100 000	ETAT/DSIL 2018 25 000 €
AM.6	Installation d'un chef de projet « cœur de ville »	Recrutement fin août 2018		ANAH 50%

Les Fiches décrivant plus précisément les objectifs, modalités de mise en œuvre et modalités de soutien de ces actions engageables en 2018 figurent en annexe 6 à cette convention.

### 6.4 Achèvement de la phase d'Initialisation

A l'issue de la préparation du diagnostic et du projet détaillé par le Comité de Projet, les collectivités délibéreront pour valider leurs engagements.

Le Comité régional d'engagement validera ces éléments afin de préciser les modalités de soutien des partenaires financeurs.

Les parties procéderont à la signature d'un avenant actant de l'achèvement de la Phase d'Initialisation et de l'engagement de la phase de déploiement.

Les parties feront leurs meilleurs efforts pour annexer le maximum de Fiches action à la convention lors de la signature de cet avenant.

## Article 7. Suivi et évaluation

Un état d'avancement déclaratif simple est soumis trimestriellement au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacun des actions.

Lors de la finalisation d'une action, un rapport détaillant les modalités de mise en œuvre de l'action, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagés, est présenté au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement.

Le Comité régional d'engagement pourra solliciter à mi-contrat un rapport d'avancement déclaratif ou une mission d'évaluation externe.

Le suivi effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin de juger des résultats du projet. Cette évaluation se réalisera à partir d'une grille qui suivra les cinq (5) axes thématiques, avec certains indicateurs commun au Programme national, et d'autres qui seront librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

## Article 8. Traitement des litiges

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Limoges

Convention signé en XXX exemplaires, le XXX 2018

Ville de Tulle	Tulleaggle	Etat
[Signature]	[Signature]	[Signature]
Le Maire Bernard COMBES	Le Président Michel BREUILH	Le Préfet de la Corrèze Frédéric VEAU
Caisse des dépôts	ANAH	Action Logement
[Signature]	[Signature]	[Signature]
La directrice régionale adjointe Nouvelle Aquitaine Annabelle VIOLLET	Le Préfet de la Corrèze Frédéric VEAU	Le Président du comité régional Philippe DEJEAN
E.P.F. Nouvelle Aquitaine	Conseil Départemental de la Corrèze	Audit Partenaires

[Signature]	[Signature]	[Signature]
Le Directeur Général Philippe GRALL	Le Président Pascal COSTE	[Représentant]

## **ANNEXES**

**Annexe 1– Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic (sans objet et reporté à la phase d’initialisation)**

**Annexe 2 – Document de présentation du projet**

**Annexe 3 – Plan des périmètres d’intervention**

**Annexe 4– Calendrier détaillé du projet**

**Annexe 5 – Budget détaillé du projet (sans objet et reporté à la phase d’initialisation)**

**Annexe 6 – Fiches Actions**

## **Annexe 1– Livrables des études réalisées dans le cadre du diagnostic (reporté phase initialisation)**

## Annexe 2 – Document de présentation du projet

Le Pays de Tulle, notamment sa ville centre, a longtemps été irrigué économiquement par l'industrie de l'armement et l'activité administrative liée à la ville préfecture.

Le démantèlement progressif mais continu de l'usine d'armement a sans nul doute contribué à une baisse importante du nombre d'habitants sur le territoire. Celle-ci semble enrayée avec des effectifs qui se stabilisent désormais, notamment sur la ville centre. Néanmoins, la situation reste fragile et appelle à la vigilance mais surtout à l'action.

La ville de Tulle doit renforcer son attractivité notamment en centre-ville :

- Le commerce de proximité, qui semblait jusqu'à présent un peu épargné par la concurrence des grandes surfaces, et par le changement des habitudes de consommations doit être accompagné dans sa mutation. Les commerces peinent à se maintenir (absence de repreneur lors des départs en retraite, fermeture de certaines franchises nationales, faillite,...) sur de nombreuses communes de l'agglomération mais aussi sur les secteurs de la ville centre qui semblaient préservés jusqu'à présent (notamment l'avenue Victor Hugo).
- L'offre d'habitat du cœur de ville ou de bourg doit également être dynamisée. Le nombre de logements vacants en centre-ville ou en centre bourg augmente en raison d'une offre inadaptée aux besoins émergents.
- La mobilité et l'aménagement urbain doivent être également pris en compte dans la réflexion. Ils constituent, comme celui de la transition numérique, des axes stratégiques transversaux avec des effets leviers importants.

La ville centre dispose d'un programme d'actions opérationnelles susceptibles d'être engagées en 2018. La ville et son Agglomération souhaitent que l'opération Cœur de Ville soit le vecteur d'une réflexion large, partagée, mobilisatrice pour les acteurs et partenaires du territoire. La ville de Tulle sera à la fois l'acteur et le bénéficiaire principal de l'opération mais l'agglomération sera au soutien de sa ville centre pour déboucher sur un programme d'actions concrètes s'inscrivant dans une stratégie partagée, susceptible d'être étendue sur des bourgs structurants le cas échéant. L'attractivité de la ville centre rayonne sur l'ensemble du Pays de Tulle, il est donc indispensable que le cœur de la ville centre soit renforcé.

Le conseil communautaire de l'agglomération et le conseil municipal de Tulle ont marqué leur volonté d'agir en ce sens respectivement les 12 et 14 février 2018. Les deux assemblées ont su mesurer tout l'intérêt du programme « cœur de ville » et s'engager pleinement dans son lancement.

Au-delà des opérations mûres qui seront lancées avant la fin de l'année, la phase d'initialisation doit être mise à profit pour faire émerger des projets efficaces dans le cadre d'une concertation constructive et la plus large possible. La cheffe de projet qui sera à pied d'œuvre dès le 20 août sera au centre du dispositif de concertation pour animer et coordonner les réflexions menées avec les différents partenaires.

### Note des « attendus » pour la phase de préparation, l'élaboration du diagnostic et du projet

#### 1.1.1. Phase de préparation

1) Existe-t-il un document formalisant un projet de territoire couvrant le centre-ville ?

oui  non

La ville de Tulle dispose d'un guide d'actions, appelé « projet de ville » mis en place en 2014 à la suite d'une consultation publique dont le but est de déterminer les actions qui seront menées par la

municipalité tout au long du mandat. Cet outil couvre l'ensemble du territoire communal mais une forte proportion des actions projetées concernent le centre-ville, notamment sur le volet habitat/commerce. Parallèlement, le projet de Territoire de Tulleagglo, également élaboré en 2014 s'inscrit dans le même objectif de planification et d'organisation des interventions de la collectivité. Le périmètre s'étend désormais sur 45 communes. Néanmoins, la ville de Tulle et en particulier son centre-ville, fait l'objet d'une attention particulière

2) Ce document détaille-t-il des actions précises dans le centre-ville avec un calendrier et un plan de financement ?

oui  non

3) Quel domaine est concerné par ces actions ? (plusieurs réponses possibles)

- habitat
- aménagements d'espaces publics et voirie
- équipements publics et culturels
- services et commerce
- développement économique

4) Quels indicateurs statistiques permettent de déterminer le niveau de dévitalisation de la collectivité ? (les donner)

- taux moyen de vacance des commerces : 19%  
Si oui, détailler :  en centre-ville (source services municipaux)
  - Avenue Victor Hugo : 13,6%
  - Avenue Charles de Gaulle 14, 4%
  - Place Gambetta : 31,25%
  - Rue Jean Jaurès : 37,7%

en périphérie
- taux de vacance des logements : 16% (données INSEE 2014)
- pourcentage de ménages imposables : 55, 7% en 2014 (source INSEE)
- revenus moyens des ménages : médiane du revenu disponible en 2014 : 19 551 € (source INSEE)
- évolution de la population du centre-ville sur 10/20/30 ans  
Population municipale de Tulle données INSEE
  - 1975 : 20 100 habitants
  - 1982 : 18 880 habitants
  - 1990 : 17 164 habitants
  - 1999 : 15 496 habitants
  - 2007 : 15 647 habitants
  - 2011 : 14 666 habitants
  - 2013 : 14 324 habitants
  - 2018 : 14 390 habitants

5) Des crédits ont-ils été d'ores et déjà programmés dans le budget de la commune ou de l'EPCI pour certaines ou la totalité de ces actions, et pour quelle période (2018, PPI) ?

oui  non

Si oui précisez :

6) Une convention d'intervention foncière couvrant tout ou partie du centre-ville a-t-elle été conclue avec un établissement public foncier ?



oui  non

Si oui la transmettre.

7) Des outils juridiques permettant d'acheter des immeubles, des commerces ou terrain par préemption ou expropriation **dans le centre-ville** sont-ils en place ?

oui  non

Si oui précisez : *(plusieurs réponses possibles)*

- droit de préemption urbain
- droit de préemption des fonds de commerce
- opération de restauration immobilière
- zone d'aménagement concerté ou équivalent :
- immeuble(s) sous arrêté de police permettant la mise en œuvre d'une procédure expropriation « Vivien »

8) Un opérateur (hors EPF) est-il d'ores et déjà effectivement impliqué dans ces actions (aménageur, bailleur social) ?

oui  non

Si oui, précisez lequel :

SEM Territoires 19 au travers d'une convention d'aménagement

9) Existe-t-il des îlots ou des immeubles à démolir ou réhabiliter pour lesquels la maîtrise foncière est assurée (acheté par un EPF, un aménageur...) ?

oui  non

Si oui détailler succinctement la nature de ou des actions dans le tableau ci-dessous :

Nature (collectif / individuel)	Sortie envisagée : - acquisition / amélioration - démolition - reconstruction - mixte	Nombre de logements (actuels et à terme)	Investisseur : promoteur, organisme logement social, investisseur privé...	Nature du produit de sortie : accession libre, accession aidée, locatif libre, locatif social, locatif conventionné Anah	Calendrier prévisionnel
Immeuble commercial vacant vétuste avenue Victor Hugo	Démolition et reconstruction partielle et éventuellement				2019

La ville de Tulle s'est assurée de la maîtrise foncière, par l'intermédiaire de la SEM Territoires, d'une propriété bâtie située au 50 avenue Victor Hugo constituée d'un immeuble et d'un terrain en friche avec l'objectif d'engager une opération de réhabilitation. Cet espace est situé en périmètre AVAP et la ville a l'ambition de le requalifier avec un traitement paysager.

Elle dispose en ce sens d'une étude architecturale du cabinet Clary (cf croquis ci-dessous) et d'un permis de construire valant permis de démolir.

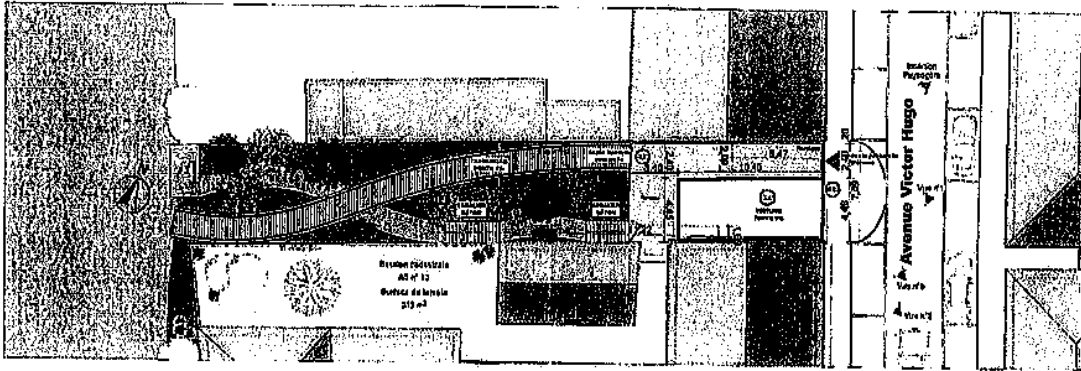
La mise en œuvre de ce projet doit être différée dans l'attente des préconisations formulées par l'étude de programmation urbaine et de schématisation spatiale inscrite dans la convention cadre. Cette étude doit permettre de poser un schéma directeur d'aménagement et de fixer le cadre pour traiter l'ensemble des thématiques liées au projet cœur de ville.

L'esquisse ci-dessous demeure donc un document indicatif et le projet devra être finalisé dans le

cadre des concertations à mener dans la phase d'initialisation par le comité de projet.



Projet de construction d'un local commercial et aménagement paysager



10) La ville a-t-elle mis en place un management de centre-ville (manager de centre-ville, conseil ou appui extérieur, solution mutualisée, comité de concertation du commerce...) ou projette-t-elle de le faire dans les prochains mois?

oui  non

La ville de Tulle compte dans ses effectifs une chargée de mission commerce qui œuvre au quotidien pour accompagner les commerces existants, démarcher et assister les porteurs de projets dans leur démarche (pools bancaires, liens avec les administrations,...). Elle est aussi le lien entre la ville et les associations de commerçants.

La ville envisage également de mettre en place un observatoire du commerce en lien avec les organismes consulaires.

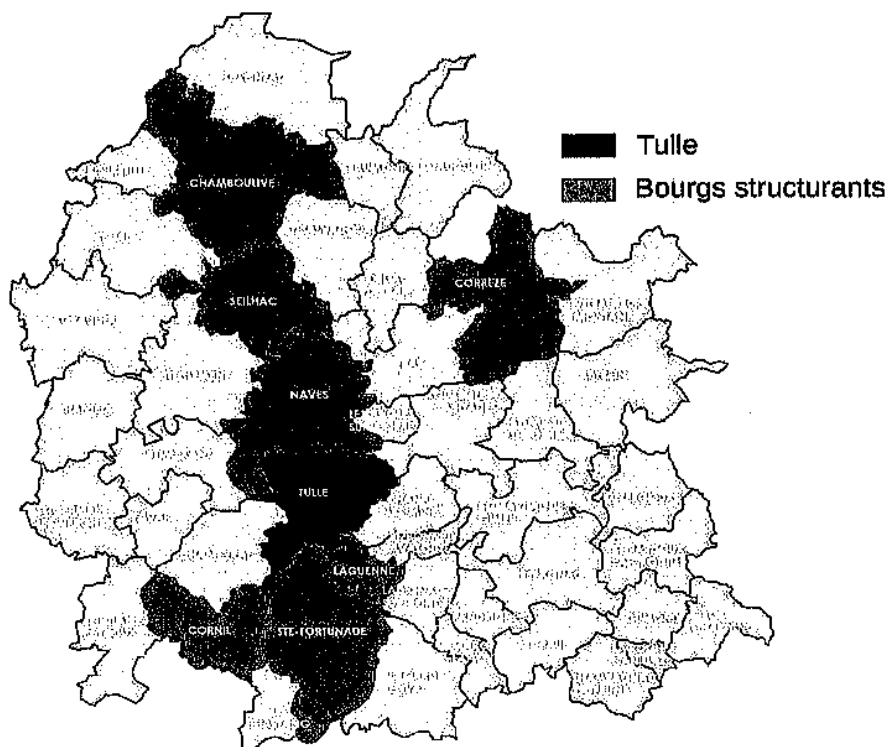
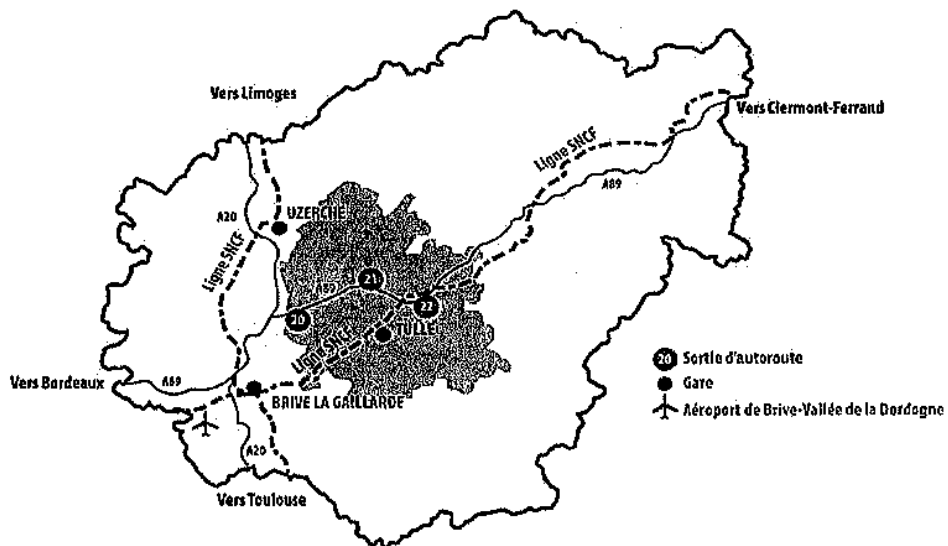
11) Sur d'autres champs, **des actions d'investissement peuvent-elles démarrer en 2018** (c'est-à-dire *a minima* un dépôt de demande de subvention d'ici la fin de l'année)

oui  non

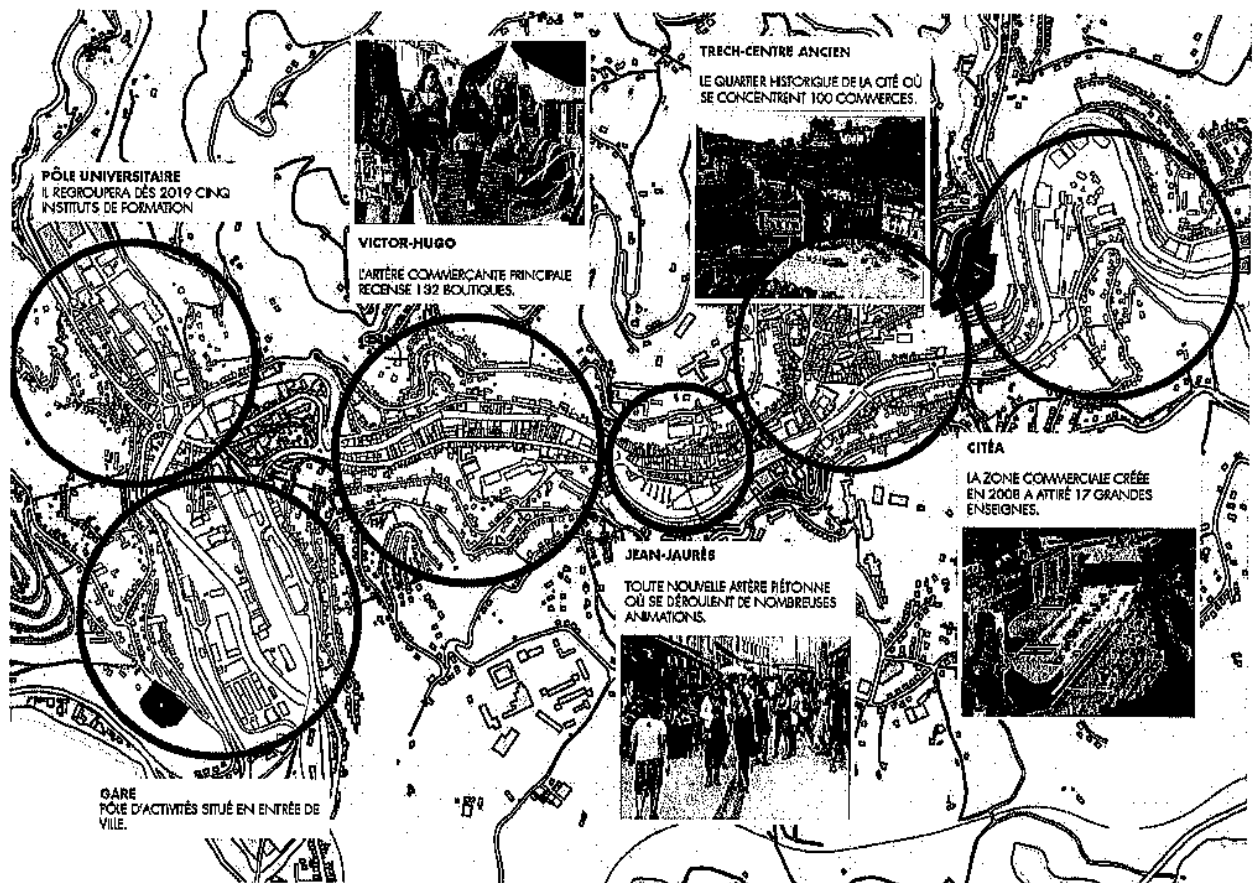
12) **Autres domaines d'action et expression de besoin portés à la connaissance de l'Etat et des partenaires** (les demandes de crédits d'ingénierie sont à traiter dans la phase d'élaboration et d'initialisation mais peuvent être mentionnés dès à présent):

# Annexe 3 – Plan des périmètres d'intervention

## 3 A : LE PERIMETRE DE TULLEAGGLO



### 3 B LE PERIMETRE DE TULLE, VILLE CENTRE



## **Annexe 4– Calendrier détaillé du projet**

### **1 PHASE DE PREPARATION ET DE SIGNATURE DE LA CONVENTION CADRE**

- 27 AVRIL 2018 : INSTALLATION DU COMITE DE PROJET PAR LE PREFET DE LA CORREZE
- 17 MAI 2018 : 1<sup>ère</sup> REUNION DU COMITE TECHNIQUE EN MAIRIE DE TULLE
- 20 JUIN 2018 : 2<sup>ème</sup> REUNION DU COMITE TECHNIQUE POUR MISE AU POINT DE LA CONVENTION CADRE – RECUEIL DES PROPOSITIONS ET OBSERVATIONS DES PARTENAIRES
- MI-JUILLET 2018 : TRANSMISSION AU PREFET DE DEPARTEMENT DU PROJET DE CONVENTION CADRE ;
- 20 AOUT 2018 : PRISE DE FONCTIONS DE LA CHEFFE DE PROJET CŒUR DE VILLE AU SEIN DES SERVICES MUNICIPAUX
- DEBUT SEPTEMBRE 2018 : EXAMEN DE LA CONVENTION CADRE PAR LE COMITE REGIONAL
- 15 /22 SEPTEMBRE 2018 : ADOPTION DU PROJET DE CONVENTION PAR LES ASSEMBLEES DE LA VILLE DE TULLE, DE TULLE AGGLO ET DU CONSEIL DEPARTEMENTAL
- AVANT LE 30 SEPTEMBRE 2018 : SIGNATURE DE LA CONVENTION CADRE AVEC LES PARTENAIRES

### **2 PHASE D'INITIALISATION**

- SEPTEMBRE 2018 :
  - o REUNION DU COMITE DE PROJET
  - o LANCEMENT DE L'ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE
  - o MISE EN PLACE DES ATELIERS DE TRAVAIL
- FIN DE PHASE SOUHAITEE : SEPTEMBRE 2019

### **3 PHASE DE DEPLOIEMENT : OBJECTIF DE LANCEMENT SEPTEMBRE 2019**

## **Annexe 5– Budget détaillé du projet (reporté phase initialisation)**

## Annexe 6 – Fiches Actions (pour actions 2018 et ultérieures)

### Fiche 6.1

Nom de l'action	AMENAGEMENT ET EMBELLISSEMENT DES BERGES DE LA RIVIERE CORREZE TRANCHE CONTINSOUZA EXERCICE 2018
Axe de rattachement	AXES 3 ET 5
Date de signature	
Description générale	<p>Au travers de son projet de ville et en liaison avec le projet de renaturation de la Corrèze porté par la communauté d'Agglomération, la Ville de Tulle souhaite valoriser ses entrées de ville en donnant la priorité à une action portant sur ce secteur tout en favorisant les cheminements « doux » dédiés aux piétons et cyclistes. En effet, la présence d'un centre commercial et d'un cinéma, génère un surcroît de circulation sur cette voie départementale desservant par ailleurs un complexe de loisirs. Le projet consiste à maintenir la circulation automobile dans des conditions de sécurité adéquates par la mise en place de zones « 30 » et rétrécissement des largeurs de chaussée. En parallèle un cheminement piéton sera aménagé sur les berges, qui elles-mêmes bénéficieront d'un traitement qualitatif.</p> <p>L'opération donnera lieu également à l'enfouissement des réseaux électriques et à la rénovation de l'éclairage public.</p> <p>Le traitement esthétique sera pris en compte de manière qualitative par le renouvellement des garde-corps et le traitement paysager de l'ensemble de l'aménagement projeté.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformer les berges de la rivière pour en faire un élément d'attractivité du centre-ville par un traitement technique et esthétique qualitatif</li> <li>• Favoriser les cheminements piétons et cyclistes</li> <li>• Réduire le risque routier par l'implantation de zones à vitesse réduite</li> <li>• Moderniser l'éclairage public avec un objectif qualitatif et d'économies d'énergie</li> </ul>
Intervenants	<p>VILLE DE TULLE</p> <p>ETAT</p> <p>CONSEIL DEPARTEMENTAL</p>
Budget global	704 400 € TTC
Modalité de financement	<p>ETAT via DSIL : 109 045 €</p> <p>CONSEIL DEPARTEMENTAL : 100 000 €</p> <p>VILLE DE TULLE : SOLDE</p>
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Démarrage fin 2018/phase démolition</li> <li>• Livraison globale automne 2019</li> </ul>
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réappropriation des espaces par les piétons</li> <li>• Esthétique globale renforcée</li> <li>• Sécurité renforcée</li> <li>• Economies d'énergie</li> </ul>

➔ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier indicatif (tranches liées sur le plan opérationnel)		Budget	
Reference	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financeme nt (€ TTC)
AM 1	AMENAGEMENT ET EMBELLISSEMENT DES BERGES DE LA RIVIERE CORREZE TRANCHE CONTINSOUZA TRANCHE 2018	-Préparation (démolition des trottoirs existants, arasement des murs...) -Renouvellement de l'éclairage public -Reprises ponctuelles des couronnements et murs de berge ainsi que le remplacement des garde-corps	Deuxième semestre 2018	Avril 2019	422 400	DSIL 2018 109 045 CD 19 : 50 000 €
AM 1	AMENAGEMENT ET EMBELLISSEMENT DES BERGES DE LA RIVIERE CORREZE TRANCHE CONTINSOUZA TRANCHE 2019	-Pose des bordures -Traitement des points de collecte de tri sélectif -Mise à niveau des ouvrages existants sur trottoirs et chaussée -Mise en œuvre des revêtements de trottoirs -Végétalisation de l'espace vert séparant les véhicules des piétons -Application des gravés et bordes sur chaussée avec l'aménagement de deux plateaux surélevés à chaque extrémité de la zone 30 -Renouvellement de la signalisation verticale et horizontale	2ème trimestre 2019	Automne 2019	282 000	DSIL 2019 montant non connu CD 19 : 50 000 €

➔ SIGNATURES

Commune de Tulle	L'Etat cofinanceur	Le Conseil Départemental de la Corrèze cofinanceur
Le Maire Bernard COMBES	Le Préfet de la Corrèze Frédéric VEAU	Le Président Pascal COSTE



## Fiche 6.2

<b>Nom de l'action</b>	<b>PROGRAMME REAMENAGEMENT URBAIN MULTISITES</b>
<b>Axe de rattachement</b>	AXES 3, 4 et 5
<b>Date de signature</b>	
<b>Description générale</b>	<p>En s'appuyant sur le PMAV (plan de mise en accessibilité de la voirie) et les constats de vitesses élevées mis en exergue par des campagnes de radar mobile aux abords de certains quartiers résidentiels et d'établissements scolaires, la collectivité a décidé la réalisation de différents aménagements afin de remédier à ces problématiques. Ces aménagements consistent à favoriser les déplacements des piétons et des personnes à mobilité réduite, ainsi qu'à sécuriser leur cheminement par rapport à la circulation automobile. Ils permettront également de favoriser les déplacements doux palliatifs à la voiture en proposant des parkings relais d'entrée de ville. Ces travaux se positionnent sur différents sites de la Ville et leur réalisation s'échelonnera sur plusieurs années. Des travaux seront effectués aux abords des établissements scolaires de l'avenue Boutinazel jusqu'au boulevard Mélaquin, avec la mise en œuvre de plateaux traversant la réduction de gabarit de la chaussée ainsi que la création d'aménagements de type « balonnète ».</p> <p>Les mêmes dispositifs seront appliqués aux abords immédiats de tous les établissements scolaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Collège Victor Hugo</li> <li>Ecole Clément Chausson</li> <li>Ecole de l'Auzelon</li> <li>Ecole Joliot-Curie</li> <li>Ecole de Virvialle</li> <li>Ecole de Baticoop</li> </ul> <p>De plus, afin de sécuriser la circulation de certaines rues, des études de stationnement aux entrées de ville ou aux abords immédiats d'équipements incitant à un stationnement sauvage dans les rues adjacentes seront réalisées. Cela concerne la réalisation de parkings relais aux entrées de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entrée direction de Limoges</li> <li>Entrée direction de Clermont – Ferrand</li> <li>Entrée direction d'Aurillac</li> <li>Entrée direction de Brive (vallée)</li> <li>Entrée direction de Brive (plateau)</li> </ul> <p>La collectivité souhaite également réaliser un parking afin d'absorber le stationnement des élèves gendarmes dans le quartier de la Bernardie et libérer ainsi l'espace public nécessaire aux besoins des riverains. De plus, afin de sécuriser les parkings en clos situés sur le domaine public communal, il sera procédé à l'installation d'un dispositif de vidéo surveillance dédié.</p> <p>Le montant estimatif de ces travaux éleve à 83 333,33 € HT par an sur 3 ans.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalification des espaces de stationnement</li> <li>• Création d'espaces sécurisés de circulation et de stationnement</li> <li>• Sécurisation aux abords des bâtiments scolaires</li> </ul>
<b>Intervenants</b>	VILLE DE TULLE
	ETAT via DETR

<b>Budget global</b>	300 000 € TTC SUR 3 ANS SOIT 100 000 € PAR AN
<b>Modalité de financement</b>	PLAN DE FINANCEMENT 2018 ETAT/DETR : 40 000€ VILLE DE TULLE : SOLDE
<b>Indicateurs d'avancement</b>	• Livraison par tranche selon calendrier prévisionnel ci-après
<b>Indicateurs de résultat</b>	• Baisse du nombre de véhicules circulants et de leur vitesse • Réappropriation des espaces publics par les piétons

### CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Reference	Non		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)
AM 2	Aménagement urbain multisites tranche 2018	Aménagements abords Victor Hugo	Automne 2018	Printemps 2019	100 000	DETR 40 000
AM 2	Aménagement urbain multisites tranche 2019	Aménagements abords écoles élémentaires	Printemps 2019	Hiver 2019	100 000	
AM 2	Aménagement urbain multisites tranche 2020	Aménagements park relais zone de Cueille	Printemps 2020	Hiver 2020	100 000	

### ☞ SIGNATURES

Commune de Tulle	Etat cofinanceur
[Signature]	[Signature]
Le maire Bernard COMBES	Le Préfet de la Corrèze Frédéric VEAU

## Fiche 6.3

<b>Nom de l'action</b>	<b>AMENAGEMENT DES ESPACES URBAINS DANS LE CADRE DE LA CONSTRUCTION DU CAMPUS UNIVERSITAIRE</b>
<b>Axe de rattachement</b>	AXES 3,4 et 5
<b>Date de signature</b>	
<b>Description générale</b>	<p>Dans le cadre du développement de l'offre de formation universitaire proposée à Tulle, un large partenariat institutionnel est engagé afin de créer un campus universitaire dans le quartier de Soullhac.</p> <p>Avec pour objectif l'intégration dans la ville de la nouvelle entité universitaire, la municipalité s'est positionnée sur la réalisation de divers aménagements visant à favoriser la mixité des usages appelés à se développer sur le quartier.</p> <p>Les aménagements prévus consistent à accroître les capacités de stationnement permettant d'absorber le surplus de véhicules. Ils interviennent notamment sur l'ancienne voie du ROC qui est prévue de revêtir et d'éclairer pour accueillir environ 200 véhicules.</p> <p>Par ailleurs, la démolition d'anciens locaux sis place Abbe Tourmet permettra la réalisation de 20 emplacements supplémentaires sur la place entièrement libérée.</p> <p>Enfin, il convient d'améliorer le jalonnement et les continuités PMR sur l'ensemble de la zone et sa périphérie immédiate afin d'assurer la sécurisation ainsi que la continuité des liaisons nécessaires avec le milieu urbain de la ville. Dans un même ordre d'idée, les cheminements doux (piétons, cyclistes) doivent être privilégiés auprès des futurs usagers.</p> <p>Une première phase consistera à coordonner le projet d'aménagement des espaces publics avec les projets bâtimentaires concernant l'ex-419 (bâtiment administratif destiné à recevoir l'ESHIPAS (ESPE CANOPE)). A ce titre, la maîtrise d'ouvrage aura recours à un architecte paysagiste pour l'insertion des aménagements dans le site et la dépose d'un Permis d'Aménager.</p> <p>Les travaux consisteront à trois grands types d'aménagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolitions et préparations pour réalisation de parkings sur la place Abbe Tourmet et l'ancienne voie du ROC</li> <li>- Traitement des espaces de vie extérieurs entre le bâtiment 419, le futur RIE et l'UT par des refectifs de surfaces de circulation et liaison entre les bâtiments (Domaine Public), pose de mobilier urbain divers et éclairages publics</li> <li>- Traitement des circulations piétonnes pour relier le site universitaire au quartier de la gare. Refection et mise aux normes des circulations, jalonnement des accès depuis la gare SNCF et routière.</li> </ul>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement de l'offre universitaire</li> <li>• Amélioration des conditions d'enseignement et d'accueil des étudiants</li> <li>• Requalification des espaces de stationnement</li> <li>• Intégration architecturale du projet dans le quartier</li> <li>• Traitement paysager des espaces publics.</li> </ul>
<b>Intervenants</b>	<p>VILLE DE TULLE</p> <p>ETAT ET CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA CORREZE</p>
<b>Budget global</b>	600 000 € TTC

<b>Modalité de financement</b>	de	ETAT via DETR : 175 000 € CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA CORREZE : 120 000 € VILLE DE TULLE : SOLDE
<b>Indicateurs d'avancement</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Livraison des parkings début 2019</li> <li>• Requalification des espaces et du cheminement : début 2020</li> </ul>
<b>Indicateurs de résultat</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Déport des véhicules sur les espaces de stationnement dédiés</li> <li>• Recours accru aux mobilités douces (piétons, vélo)</li> <li>• Amélioration de la vie étudiante hors période de cours</li> </ul>

➤ **CONTENU DE L'ACTION**

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts ((€ TTC))	Financement ((€ TTC))
AM 3	Aménagement des espaces urbains dans le cadre de la construction du campus universitaire	Moe (Permis d'aménager)	Septembre 2018	Novembre 2018	24 000	DETR : 7 000
AM 3	Aménagement des espaces urbains dans le cadre de la construction du campus universitaire	Traitement des Parkings	Automne 2018	Début 2019	288 000	DETR : 84 000 CD : 60 000
AM 3	Aménagement des espaces urbains dans le cadre de la construction du campus universitaire	Traitement des cheminements	Début 2019	Eté 2020	288 000	DETR : 84 000 CD : 60 000

➤ **SIGNATURES**

Commune de	Etat cofinanceur	Conseil départemental cofinanceur
Tulle		
[Signature]	[Signature]	[Signature]
Le maire Bernard COMBES	Le Préfet de la Corrèze Frédéric VEAU	Le Président Pascal COSTE



## Fiche 6.4

<b>Nom de l'action</b>	<b>TRAVAUX DE MISE AUX NORMES ET DE SECURISATION DES PARKINGS DE LA MEDIATHEQUE ET DE LA MAISON DES ENFANTS</b>
<b>Axe de rattachement</b>	AXES 3 et 5
<b>Date de signature</b>	
<b>Description générale</b>	<p>La Communauté d'agglomération de Tulle Agglo dispose de deux bâtiments à usage distincts pour lesquels des mises en sécurité sont nécessaires. Un plan de mise en sécurité est donc programmé en 2018 afin de garantir la sécurité et le confort des usagers de ces bâtiments.</p> <p><u>Le parking de la médiathèque</u></p> <p>La Médiathèque intercommunale Eric Rohmer (MIER) a ouvert ses portes au public le 1<sup>er</sup> mars 2010 et accueille aujourd'hui entre 6000 et 8000 usagers par mois. Etablissement structurant pour le territoire, la MIER est la tête de réseau d'un groupe de 12 bibliothèques satellites en gestion municipale dans le périmètre de Tulle Agglo.</p> <p>La médiathèque communautaire est équipée d'un parking souterrain dédié aux usagers de l'établissement. Or, cet ouvrage est gratuit et accessible à tous les usagers potentiels. Il fait régulièrement l'objet de dégradations multiples. Cette situation crée un sentiment de malaise et d'insécurité auprès du public de la Médiathèque et entraîne de constantes réparations.</p> <p>L'objectif de Tulleagglo est de mettre en place un système de sécurisation de ce lieu avec un système de contrôle des flux et un contrôle vidéo de la totalité de l'espace de parking.</p> <p><u>La Maison des Enfants</u></p> <p>La Maison des Enfants est un établissement de multi-accueil collectif qui dispose d'un agrément pour 66 enfants. L'accueil régulier ou occasionnel selon les besoins des familles s'étale de 7h30 à 18h30 sur 5 jours.</p> <p>Afin de sécuriser l'accès des abords de l'établissement mais aussi d'améliorer les dispositifs de surveillance des enfants à tout moment, Tulleagglo a décidé d'installer un dispositif de vidéo protection global qui portera sur les zones de sommeil des enfants et sur les espaces d'allées et venues des adultes dans l'établissement.</p> <p>En complément, un système de barriérage sera installé pour sécuriser l'accès au parking de la maison des enfants et en faciliter l'accès pour les familles autorisées.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer l'accessibilité aux équipements publics</li> <li>• Sécuriser l'espace public</li> <li>• Lutter contre les incivilités qui engendrent des coûts de réparation pour la collectivité</li> </ul>
<b>Intervenants</b>	<p>TULLEAGGLO</p> <p>ETAT ET CAF (maison des enfants)</p>
<b>Budget global</b>	144.000 € TTC
<b>Modalité de financement</b>	<p>ETAT via DSIL: 50 000 €</p> <p>CAF (maison des enfants): 16 000 €</p> <p>TULLEAGGLO : SOLDE</p>

<b>Indicateurs d'avancement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en service mars 2019</li> </ul>
<b>Indicateurs de résultat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accès médiathèque facilité et sécurisé</li> <li>Sécurisation renforcée pour les enfants de la crèche</li> <li>Recul des incivilités constatées</li> </ul>

➤ **CONTENU DE L'ACTION**

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nature		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)
<b>AM 4</b>	Travaux de mise aux normes et de sécurisation des parkings de la Médiathèque et de la maison des enfants	Barriérage, contrôle d'accès et vidéo protection sur le parking médiathèque  Barriérage extérieur et vidéo protection des espaces de la maison des enfants	Septembre 2018	Mars 2019	144 000	DSIL : 50 000  CAF (maison des enfants exclusivement) 16 000

➤ **SIGNATURES**

Tulleagglo	Etat cofinanceur
[Signature]	[Signature]
Le Président Michel BREUILH	Le Préfet de la Corrèze Frédéric VEAU

## Fiche 6.5

Nom de l'action	AMENAGEMENT D'UNE AIRE DE COVOITURAGE
Axe de rattachement	AXE 3
Date de signature	.
Description générale	<p>La zone de La Montane est gérée par la communauté d'agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elle regroupe près d'une dizaine d'entreprises et plus de 800 emplois occupés par des salariés qui ne sont pas pour la plupart domiciliés à proximité immédiate, ce qui entraîne d'importants mouvements journaliers domicile-travail.</p> <p>En outre, les liaisons par navettes quotidiennes (4 allers-retours par jour) ont été supprimées pour des raisons financières fin 2016. La Région Nouvelle-Aquitaine n'ayant pas souhaité reconduire le contrat affermé pris en charge par l'ancienne Région Limousin.</p> <p>Diverses actions ont été engagées pour répondre à cette problématique et développer le covoiturage. C'est ainsi que Tulle agglo a pris l'attache de l'entreprise WAYZ UP, spécialisée dans cette approche. Cette prestation a permis de créer une offre spécifique dans ce domaine en mettant en contact les salariés intéressés.</p> <p>Tulle agglo souhaite conforter le développement du covoiturage sur la zone en y installant une zone dédiée de stationnement.</p>
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter le stationnement des véhicules sur la zone économique</li> <li>Développer le covoiturage et l'utilisation des transports en commun</li> </ul>
Intervenants	TULLEAGGLO ETAT
Budget global	300 000 € TTC
Modalité de financement	ETAT via DSIL : 94 500 € TULLEAGGLO : SOLDE
Indicateurs d'avancement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Livraison de l'espace covoiturage fin 2018</li> </ul>
Indicateurs de résultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre de véhicules stationnés sur la zone de covoiturage</li> </ul>

### ➤ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Nom		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)
AM 5	Aménagement d'une aire de covoiturage	Etude de MOE, travaux de plateforme, de revêtement et mise en place de mobilier urbain	Septembre 2018	décembre 2018	300 000	DSIL : 94 500

➤ SIGNATURES

TulleAgglo	Etat cofinanceur
[Signature]	[Signature]
Le président Michel Breuilh	Le Préfet de la Corrèze Frédéric VEAU

Fiche 6.6

<b>Nom de l'action</b>	<b>INSTALLATION D'UN CHEF DE PROJET CŒUR DE VILLE</b>
<b>Axe de rattachement</b>	AXE 2
<b>Date de signature</b>	.
<b>Description générale</b>	Recrutement d'un chef de projet « cœur de ville » en charge de la coordination de l'ensemble des actions thématiques du programme : habitat, aménagement, commerce, développement économique, mobilité, équipements.
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En phase d'initialisation : animation de la réflexion, définition des objectifs, des partenariats, de la stratégie d'intervention, de la production des documents conventionnels.</li> <li>• En phase de déploiement : mise ne œuvre et suivi des actions, animation du partenariat, concertation, communication, suivi, bilan et évaluation</li> </ul>
<b>Intervenants</b>	VILLE DE TULLE ANAH
<b>Budget global</b>	300.000 € TTC
<b>Modalité de financement</b>	ANAH 50% VILLE DE TULLE : SOLDE
<b>Indicateurs d'avancement</b>	• Prise de poste
<b>Indicateurs de résultat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement du programme</li> <li>• Actions mises en œuvre</li> </ul>

➤ CONTENU DE L'ACTION

Opérations		Description	Calendrier		Budget	
Référence	Noto		Début	Fin	Coûts (€ TTC)	Financement (€ TTC)
AM 6	Installation d'un chef de projet cœur de ville	Procédure de recrutement en cours	Septembre 2018	Fin du programme	17 248 € en 2018 191 058 € à partir de 2019 jusqu'à fin du programme	ANAH 50% Solde ville de Tulle



Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/XXX en date du .....

➡ SIGNATURES

Commune de Tulle	ANAH cofinancier
[Signature]	[Signature]
Le maire Bernard COMBES	Le Préfet de la Corrèze Frédéric VEAU

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-016

CA-2018-104 Approbation du projet de Convention Cadre  
pluriannuelle Action Cœur de Ville de Villeneuve-sur-Lot

(47)

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° CA-2018- 104

#### Approbation du projet de Convention Cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Villeneuve-sur-Lot (47)

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

- APPROUVE le projet de convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Villeneuve-sur-Lot ;
- DELEGUE au bureau l'examen des modifications importantes ultérieures et l'approbation finale de la convention ;
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Villeneuve-sur-Lot modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;
- DEMANDE au Directeur Général de rendre compte de toute modification auprès du Conseil d'Administration et du Bureau le plus proche.

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





Convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville  
Commune de Villeneuve-sur-Lot

**Entre**

- La Commune de Villeneuve-sur-Lot représentée par son Maire, Monsieur Patrick CASSANY ;
- La Communauté d'Agglomération du Grand Villenuevois représentée par son Président, Monsieur Patrick CASSANY

**d'une part,**

**Et**

- L'Etat représenté par le Préfet du département de Lot et Garonne par Mme Patricia WILLAERT,
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représenté par Mme Lucia NAVY,
- Le groupe Action Logement, représenté par Jean-Pierre DELIGEY Vice-Président du Comité Régional Action Logement Nouvelle Aquitaine,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Préfet de Lot et Garonne Mme Patricia WILLAERT,
- L'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine représenté par M. Philippe GRALL,

**Il est convenu ce qui suit.**

## **Sommaire**

- Préambule.....	3
- Article 1. Objet de la convention .....	11
- Article 2. Engagement général des parties .....	11
- Article 3. Organisation des collectivités .....	13
- Article 4. Comité de projet.....	15
- Article 5. Durée, évolution et fonctionnement général de la convention.....	15
- Article 6. Phase d'initialisation .....	16
6.1. Réalisation du diagnostic.....	16
a) Soutiens des partenaires à l'élaboration du diagnostic (optionnel) .....	17
6.2. Mise en œuvre des actions matures .....	17
a) Périmètre d'Intervention.....	17
6.4. Achèvement de la phase d'Initialisation.....	18
- Article 7. Phase de déploiement, présentation de la stratégie du projet.....	19
- Article 8. Suivi et évaluation.....	23
- Article 9. Traitement des litiges .....	23
SIGNATURES.....	24
ANNEXES .....	25-59

## Préambule

Les villes qui ont une fonction de centralité pour leur bassin de vie et qui constituent un pôle de rayonnement régional, dénommées « ville moyennes » ou « villes intermédiaires » regroupent près d'un quart de la population et de l'emploi. Ces villes constituent un maillon indispensable de la structuration du territoire français, en métropole comme en Outre-Mer, entre l'espace rural et les grandes agglomérations.

C'est ce rôle que le programme « Action Cœur de Ville » de Villeneuve-sur-Lot, engageant le Gouvernement sur la durée de la mandature et des partenaires publics et privés, vise à conforter. Il doit permettre, par une approche globale et coordonnées entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement de ces villes, en mobilisant les moyens de l'Etat et des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des « cœurs de ville », portés par les communes centres et leurs intercommunalités.

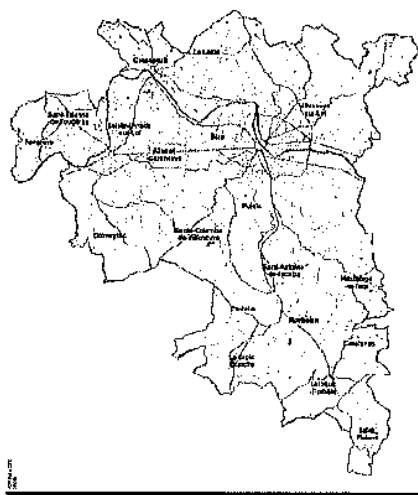
Elaboré en concertation et en partenariat avec les élus du territoire, les acteurs économiques, techniques et financiers, ce programme est au service des territoires. Il vise à leur donner les moyens d'inventer leur avenir, en s'appuyant sur leurs atouts, à travers la prise en compte de leur dimension 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.

La Commune de Villeneuve-sur-Lot est bénéficiaire du programme.

### Le Territoire



## **Contexte : Villeneuve-sur Lot et le Grand Villeneuvois**

Au sein de l'agglomération, le poids démographique de Villeneuve-sur-Lot représente 48,1% en 2014.

- La population du territoire est également confrontée à son **vieillissement**. La part des personnes de plus de 60 ans a augmenté de 6,75% entre 2009 et 2014, contre 0,7% pour la population de moins de 24 ans. Aujourd'hui, les personnes de plus de 60 ans représentent 32,7% de la population du Grand Villeneuvois, contre 30,6% en 2009.

- La population de l'agglomération est relativement **modeste**, comme celle de sa ville centre, avec respectivement 48,2% et 45,8% de ménages imposables en 2014. La ville de Villeneuve-sur-Lot concentre 62% de l'emploi du Grand Villeneuvois et 34% de la zone d'emploi.

- Au niveau des logements, on en recense 26 712 à l'échelle du Grand villeneuvois en 2015 dont un peu plus de la moitié sont concentrés dans la commune de Villeneuve-sur-Lot (13 827). Ils sont majoritairement individuels est relativement **ancien** (1/4 construit avant 1946) occupé par des propriétaires (64%), à revenus modestes.

Le taux de **vacance** au sein du parc de Villeneuve-sur-Lot, est important, avec 14,8%. La majorité des logements ont été construits avant 1915, ce qui correspond aux époques de construction du centre-ville de la commune et notamment de sa Bastide. 23,8% des logements construits avant 1915 sont aujourd'hui vacants. Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est estimé à 7,3% de la commune de Villeneuve-sur-Lot en 2013, avec 70,6% de locataires au sein de ce parc dégradé.

---

### **FORCES**

- Eléments paysagers et patrimoniaux remarquables (Lot, vallée du Mail, Pujols, Bastide de Villeneuve-sur-Lot)
- Modernisation de la RN21, création de la rocade sud-ouest et renforcement des lignes TER Agen-Villeneuve-sur-Lot
- Territoire propice à la création d'entreprises (132 créations en 2017)
- Pépinière d'entreprise
- Economie résidentielle et touristique en plein essor (27 millions d'euros de retombées touristiques annuelles)
- Des services publics performants
- Labellisation Territoire à Energie Positive
- Labellisation Pays d'Art et d'Histoire
- Déploiement du très haut débit
- Bastide à forte valeur patrimoniale

### **FAIBLESSES**

- Enclavement : absence de sortie d'autoroute, gare
- Stagnation voire baisse de la population et vieillissement de la population
- Taux de chômage structurellement élevé, revenu médian faible
- Logements anciens notamment en centre-ville
- Forte vacance des logements sur le territoire et particulièrement en centre-ville
- Des commerces en centre-ville en difficulté, une forte vacance



### **La Bastide de Villeneuve-sur-Lot :**

Le caractère remarquable du patrimoine de la ville de Villeneuve-sur-Lot résulte en grande partie de la nature de la morphologie urbaine du noyau ancien, une bastide née au 13<sup>ème</sup> siècle. Ce patrimoine bâti est aujourd'hui protégé car inscrit en ZPPAUP (AVAP en cours d'élaboration), et l'agglomération s'est vue attribuer le Label Pays d'Art et d'Histoire, en 2012. Le périmètre de l'OPAH-RU en cours, recouvre celui de la Bastide, et du quartier prioritaire. L'entrée de ce quartier dans la nouvelle géographie prioritaire est le résultat de la dégradation sociale, économique et urbaine observée au sein de ce secteur.

- Une forte dégradation du bâti et une vétusté de l'offre :

La configuration en bastide rend complexe le traitement des enjeux en matière d'habitat, d'urbanisme et de développement urbain, notamment du fait de la densité des îlots, de l'étroitesse des parcelles, du caractère patrimonial de l'ensemble de la Bastide (ZPPAUP et label Pays d'Art et d'Histoire).

- Une population paupérisée

Le revenu médian par foyer par an est extrêmement faible.

- Une activité commerçante et économique fragilisée

Le centre-ville a subi une perte d'attractivité de 12%, observée entre 1999 et 2009 par le cabinet d'étude Pivadis, alors que sur la même période celle des deux autres pôles commerciaux de l'agglomération, structurés autour d'Auchan et Leclerc, augmentait respectivement de 52% et de 72%. Il a également été constaté une perte de 57 commerces sur 10 ans avec un taux de mitage s'élevant à 19.8%. En 2017, le nombre de commerce est de 323 dans le cœur de la bastide soit une perte de 58 commerces depuis 2009.

Le centre-ville apparaît donc en phase de fragilisation avec :

- des modes de fonctionnement marqués par un certain « caractère rural » (horaires d'ouverture, qualité des vitrines...).
- un sous-équipement en offre pour « Homme » et en « culture loisirs », traditionnel dans des centres villes de cette taille.
- un plan de circulation relativement complexe et des difficultés de stationnement ressenties qui n'en facilite pas l'usage (même s'il existe de vastes capacités en périphérie immédiate du centre) : impact visuel de la voiture, et un manque de lisibilité du périmètre de centre-ville et de l'organisation marchande
- un essoufflement des commerçants présents, marqués par la fermeture il y a quelques années de magasins emblématiques
- Surtout une grande difficulté à rester attractif face aux zones commerciales de périphérie.
- Insuffisance de commerces alimentaires en centre-ville.

## Le Projet

### Villeneuve-sur-Lot mène depuis plusieurs années des actions visant à revitaliser la bastide :

Les actions réalisées depuis une dizaine d'années à Villeneuve-sur-Lot, rentrent dans le cadre d'une opération appelée « Action Bastide » qui a structuré l'action publique et permis d'établir un programme d'actions sur les îlots, les immeubles et l'aménagement des espaces publics du centre, et qui répondent aux objectifs suivants :

- améliorer la qualité de vie dans son ensemble du centre-ville et des habitants ;
- améliorer les conditions de sécurité ;
- contribuer à la valorisation et à la dynamisation de l'activité commerciale ;
- contribuer au développement touristique notamment en améliorant l'image de la bastide.

L'objectif est de jouer sur tous les tableaux (patrimoine, habitat, commerce, espace public, équipements publics).

Une conception globale de la reconquête de l'attractivité de la Bastide, autour d'actions sur :

- o L'habitat,
- o Les espaces publics,
- o Les circulations et déplacement,
- o L'activité économique et commerciale,
- o La préservation et la mise en valeur du patrimoine,
- o Les solidarités et le vivre ensemble, la tranquillité publique.

Au plan de l'habitat : le Programme Local de l'Habitat, adopté en septembre 2014 par les Elus communautaires de l'agglomération du Grand Villeneuvois poursuit les objectifs suivants :

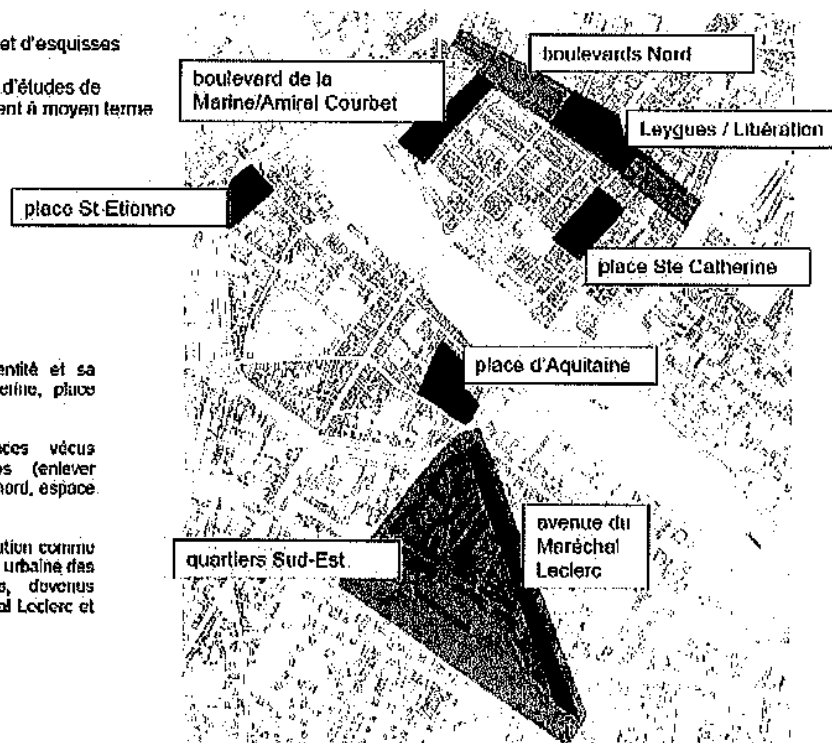
- Adopter un rythme de construction adapté aux besoins et **en résorbant la vacance** : 200 logements neufs par an,
- Équilibrer géographiquement le développement de l'habitat,
- Développer le parc social en adéquation avec les besoins,
- **Requalifier le parc ancien,**
- **Anticiper le vieillissement de la population.**

**Ces deux dernières orientations ont été réaffirmées dans le Programme d'Orientation et d'Actions relatif à l'Habitat intégré au PLU Intercommunal.**

### Espaces Publics, circulations et déplacements : l'opération de renouvellement urbain « Action Bastide »

→ Le plan « Action Bastide »

En rouge : espaces faisant l'objet d'esquisses d'aménagement  
 En vert : espaces faisant l'objet d'études de développement et d'aménagement à moyen terme



- 1) conforter la bastide, son identité et sa singularité ; place Ste Catherine, place d'Aquitaine.
- 2) rendre centraux les espaces vécus aujourd'hui comme extramuros (enlever les portes de la ville) ; façade nord, espace Marine/Courbet, St Etienne.
- 3) utiliser les entrées d'agglomération comme vecteurs d'une nouvelle qualité urbaine (des anciens faubourgs traversés, devenus quartiers ; Avenue du Maréchal Leclerc et quartiers sud-est)

Extrait du plan Action Bastide de 2009

→ Mobilité, déplacement, stationnement : La commune mène une politique de stationnement favorable

- La création de la maison de la mobilité,
- La mise en place de navette gratuite « Bastid'Express »,
- L'expérimentation de la gratuité des transports pour une durée de deux ans afin d'encourager les modes de transports alternatifs à la voiture.

→ Une ville connectée : en 2015, l'opérateur Orange a entamé les travaux de déploiement de la fibre optique sur le territoire de Villeneuve.

### Un projet ambitieux sur l'habitat

→ L'OPAH-RU 1 de 2008 à 2013 : 1 921 508 € TTC de travaux ont été générés. C'est ainsi que 70 logements ont été réhabilités, 103 commerces aidés et 100 façades rénovées.

→ L'amplification nécessaire des actions sur l'habitat avec l'OPAH-RU 2 qui prends en compte simultanément l'amélioration ponctuelle des logements et la restructuration urbaine. La seconde OPAH-RU se déroule de 2015 à 2020. Les objectifs techniques de l'opération sont les suivants :

- Lutter contre la vacance (objectif central du PLH) : en 2011, le taux départemental de vacance est de 10,2 % et celui de Villeneuve-sur-Lot de 12,1 % ;
- Favoriser la réalisation de logements économes en énergie ;
- Favoriser le maintien à domicile ;
- Lutter contre l'habitat indigne et produire des logements requalifiés équivalent neufs ;
- Produire des logements à loyer maîtrisé décent et encourager la mixité sociale

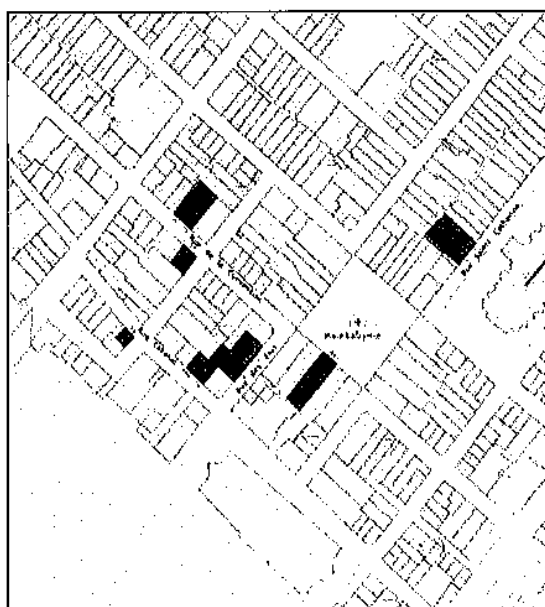
- Proposer des aides à la réhabilitation aux propriétaires qui ont une obligation de travaux dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) ;
- Poursuivre l'embellissement du cœur de ville.

Un véritable projet urbain autour de ces axes est donc mis en place en s'articulant autour de 5 actions majeures :

- Les aides en direction des propriétaires du parc privé ;
- Suivi animation de l'ORI ;
- Volet renouvellement urbain ;
- L'opération « Façades » ;
- La réhabilitation des devantures des commerces ;

→ **L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)** porte sur 11 immeubles de la Bastide et date du 12 décembre 2013.

*Périmètre  
(Rive Droite)*



→ **Lutte contre l'Habitat Indigne.** La CAGV a mis en place en 2015, une cellule de proximité pour la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI), pendant local de la CPDLHI Départementale. Sur la CAGV, 6,9% des résidences principales (1429 logements) sont potentiellement indignes. Au regard de ces constats, la Lutte contre l'Habitat Indigne constitue une réelle priorité pour la CAGV et la commune de Villeneuve-sur-Lot.

### **Action économique et commerciales pour dynamiser le cœur de Bastide**

→ Encourager les initiatives en faveur du commerce en centre-ville.

Les actions relatives au commerce :

- FISAC ;
- Bourse de l'immobilier des entreprises ;
- Prêts d'honneur ou des microcrédits ;
- Création d'une maison du commerce ;
- Lancement d'un site de e-commerce [www.achetezenvilleneuvois.com](http://www.achetezenvilleneuvois.com) ;
- Exonération de CFE et de TFPB.

Le soutien financier de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois est estimé à 95 000 €.

Il y a également des actions en faveur de l'emploi et de la formation.

→ Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal novateur en matière d'aménagement commercial.

Enfin et surtout, la décision de s'engager dans l'élaboration d'un PLU Intercommunal par les Elus de l'agglomération représente un tournant dans la vision stratégique du développement économique et commercial de notre territoire. La CAGV s'est dotée d'une OAP commerciale extrêmement ambitieuse pour préserver le commerce de centre-ville et lutter contre la dévitalisation commerciale des centres villes.

- Il convient d'une part d'assurer dans les lieux de vies une offre diversifiée de proximité,
- Limiter les déplacements pour des motifs d'achats,
- L'implantation des commerces correspondant aux achats quotidiens et aux services de proximité (ex : boulangerie, boucherie, supérette, tabacs...) et aux achats hebdomadaires (ex : supermarché, alimentation spécialisée bio – diététique – surgelé),
- Réserver aux centres-villes les achats plaisirs qui participent à l'attractivité de ceux-ci (habillement, accessoires de modes, bijouterie, biens culturels, galerie d'art...),
- Limiter le développement à court terme des secteurs marchands de périphéries,
- Définir des linéaires commerciaux.

#### **Action de protection et de valorisation du patrimoine paysager et patrimonial de la Bastide**

- Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager qui fut adoptée en 2005.
- En 2014, le territoire du Villeneuvois a poursuivi son action en faveur de la préservation des paysages en s'engageant dans une charte paysagère.
- Lancer une étude pour la valorisation des Bords de Lot sur le territoire des communes traversées par la rivière.
  - Une étude d'envergure, déjà entièrement finalisé ;
  - Un cheminement doux, autour et dans la bastide, complètera l'offre déjà existante.

#### **Jeunesse et réussite éducative**

La cible des jeunes est primordiale pour la commune. Il faut également assurer un accès équitable au sport et à la culture pour tous.

L'autre enjeu de la politique jeunesse est actuellement de rendre mieux lisible son offre en équipements d'accompagnement des jeunes, et de renforcer la proximité avec le public jeune.

#### **Services Publics, solidarités partagées**

→ Un maillage de services et d'équipements publics en centre-ville

- La Maison de la mobilité,
- Le Point d'Accès aux Droits,
- La Maison de santé pluridisciplinaire sur le site des Haras,
- La mise en sécurité des bâtiments existants.

→ Développer un programme d'animations en cœur de Bastide. La municipalité souhaite favoriser le vivre ensemble en cœur de Bastide tout en développant l'attractivité du cœur de

ville. De nombreuses actions sont ainsi réalisées en lien avec les associations et partenaires et associations culturels et sportifs :

- Une programmation toujours plus riche et variée au Théâtre Georges Leygues,
- Aménagement d'un jardin public dans le parc Saint-Cyr et organisation de cours de sport l'été, feu d'artifice à Noël, Fête des enfants, ...
- Embrasement de l'Eglise Sainte-Catherine, patinoire en hiver dans les Halles du marché pour mettre en valeur le patrimoine architectural, feu d'artifice du 14 juillet mettant en valeur le Lot,
- Organisation du Salon du Livre, du Salon du chocolat, du Village des terroirs, Mercredis de la Cale, Festival les Tréteaux de la Bastide,
- ....

→ Maintenir de la sécurité et la tranquillité publiques, atténuer le sentiment d'insécurité

- Développer des patrouilles pédestres,
- Renforcer et moderniser le système de vidéoprotection,
- Développer les procédures de médiation,
- Formation / information.

La diversité de ces initiatives a encore été enrichie avec les actions financées dans le cadre de la politique de la ville, sur les **3 piliers de notre contrat de ville**.

### **Démarche Cœur de Ville – une mobilisation pour le centre-ville.**

La démarche Cœur de Ville vient donner un nouveau souffle au projet de la commune de Villeneuve-sur-Lot. Grâce à la fédération de l'ensemble des acteurs autour d'une seule et même ambition Cœur de ville et de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

Les grandes orientations ou finalités du projet cœur de ville peuvent être synthétisées ainsi que suit : Ouverture et vivre ensemble avec

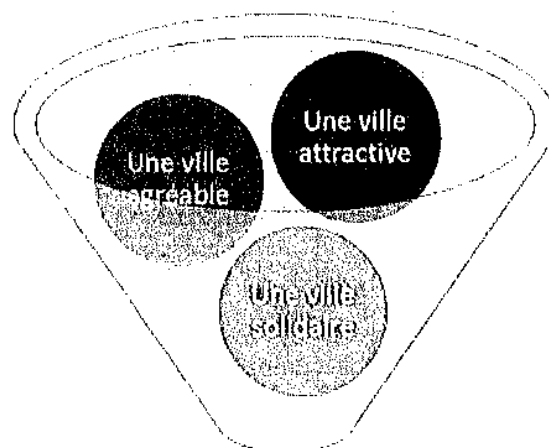
1- Développer et mettre en valeur le territoire - une ville attractive

2- Préserver un cadre de vie et un cadre bâti de qualité - une ville agréable

3- Encourager la solidarité et vivre ensemble - une ville solidaire

Ces 3 orientations transversales se répondent entre elles afin de

Revitaliser le cœur de ville.



## **Coeur de ville**

### La participation des habitants

La conception et la réalisation d'un nouveau projet Cœur de Ville ne peut se faire sans les Villeneuvois, sans les habitants de la Bastide et les forces vives du territoire. Il s'agit d'une volonté politique de développer la concertation citoyenne avec :

- Le conseil citoyen mis en place dans le cadre du contrat de ville ;
- Le conseil municipal des enfants et le conseil municipal des jeunes ;
- L'association des commerçants.

Pour aller au-delà et conforter efficacement et durablement son développement, le cœur de ville de l'agglomération du Grand Villeneuvois appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, dont les collectivités, l'Etat et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Le programme s'engage dès 2018 par la signature d'une convention-cadre et les premiers investissements des signataires.

### **Article 1 : objet de la convention**

La présente convention-cadre, a pour objet de décrire les modalités de mise en œuvre du programme dans la commune de Villeneuve-sur-Lot. Elle expose l'intention des parties de s'inscrire dans la démarche du programme et précise leurs engagements réciproques.

### **Article 2 : engagement général des parties**

Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour assurer le succès de la mise en œuvre du programme et la réalisation des actions inscrites dans la convention.

En particulier :

L'Etat s'engage à animer le réseau des partenaires du programme afin de faciliter l'élaboration et la mise en œuvre du projet ; à désigner au sein de ses services un référent départemental et un référent régional chargés de coordonner l'instruction et le suivi des projets ; à étudier le possible co-financement des actions inscrites dans le plan d'action de la convention qui seraient éligibles aux dotations et crédits de l'Etat disponibles.

Les collectivités s'engagent à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du programme sur le territoire, en phase d'initialisation comme une phase de déploiement ; à ne pas engager de projet de quelque nature que ce soit (urbanisme réglementaire, opération d'aménagement, etc.) qui viendrait en contradiction avec les orientations du projet.

Les partenaires financeurs s'engagent à instruire dans les meilleurs délais les propositions de projet et d'actions qui seront soumises par les Collectivités ; mobiliser leur ressources humaines

et financières pour permettre la réalisation des actions entrant dans leur champ d'intervention et qu'ils auraient préalablement approuvées.

La Caisse des Dépôts, dans le cadre de la Banque des Territoires, propose de contribuer à la mise en œuvre effective du Programme Action Cœur de Ville en mobilisant dans les cinq années à venir des moyens visant notamment à :

- Soutenir l'accès à l'ingénierie et aux meilleures expertises. Ces moyens pourront contribuer aux diagnostics territoriaux et à l'élaboration du projet et plan d'actions pour la redynamisation du cœur de la ville et de l'agglomération de XXX. Seront prioritairement retenues les actions dédiées aux projets économiques et commerciaux ;
- Contribuer à l'expertise opérationnelle portant sur les montages dédiés à la mise en œuvre opérationnelle des investissements ou des solutions de portage d'actifs immobiliers aux côtés des acteurs économiques (la Caisse des Dépôts ne subventionne pas les investissements publics) ;
- Accompagner les démarches innovantes et l'amorçage de solutions SMART, les infrastructures numériques et les réseaux d'objets connectés ;
- Financer sous forme du Prêt Rénovation Urbaine Action Cœur de Ville, les opérations incluses dans le périmètre des futures Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT) (après l'adoption de la loi ELAN).

Pour chaque sollicitation financière (prêt, ingénierie, investissement), l'accompagnement de la Caisse des Dépôts sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège au comité local de projet, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre CDC Cœur de Ville.

Action Logement s'est engagée à l'initiative des partenaires sociaux, à financer la rénovation immobilière des centres des villes moyennes, pour appuyer les collectivités locales qui portent un projet de redynamisation de leur centre et de rééquilibrage de leur tissu urbain et péri-urbain, dans le cadre d'un projet global économique et d'aménagement. L'enjeu pour Action Logement est de contribuer en priorité au renouvellement de l'offre de logement locative afin de :

- répondre aux demandes des salariés et notamment des jeunes actifs mobiles et aux besoins des entreprises sur ces territoires, pour accompagner la dynamique de l'emploi ;
- contribuer aux objectifs de mixité sociale et à la politique de rénovation énergétique du parc ancien.

Dans ce cadre, Action Logement finance les opérateurs de logement sociaux ou investisseurs privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers incluant les pieds d'immeuble, considérés comme stratégiques par la collectivité.



Action Logement dédiée à cet emploi de la PEEC versée par les entreprises (Participation des employeurs à l'effort de construction) la somme de 1,5 Milliards d'euros sur 5 ans, pour solvabiliser la part du coût des opérations d'investissement qui ne peut être supportée par l'économie locative des immeubles, en :

- préfinançant leur portage amont ;
- finançant en subventions et prêts les travaux de restructuration et de réhabilitation des immeubles à restructurer.

L'ANAH s'engage à réserver en priorité ses crédits de droit commun en matière d'ingénierie et de travaux conformément aux dispositions de son règlement général.

L'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine est un partenaire majeur de cette action dans le cadre d'une convention nationale

Les engagements des autres partenaires seront précisés par voie d'avenant.

### **Article 3 : organisation des collectivités**

Pour assurer l'ordonnancement général du projet, le pilotage efficace des études de diagnostic, de la définition de la stratégie et d'élaboration du projet ainsi que la coordination et la réalisation des différentes actions, les collectivités (Ville et Intercommunalité) s'engagent à mettre en œuvre l'organisation décrite ci-après :

- 1- Le Directeur de Projet Action Cœur de Ville sera placé sous l'autorité du maire. Il pourra s'appuyer sur une équipe projet mobilisée sur les compétences des Directions de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois.

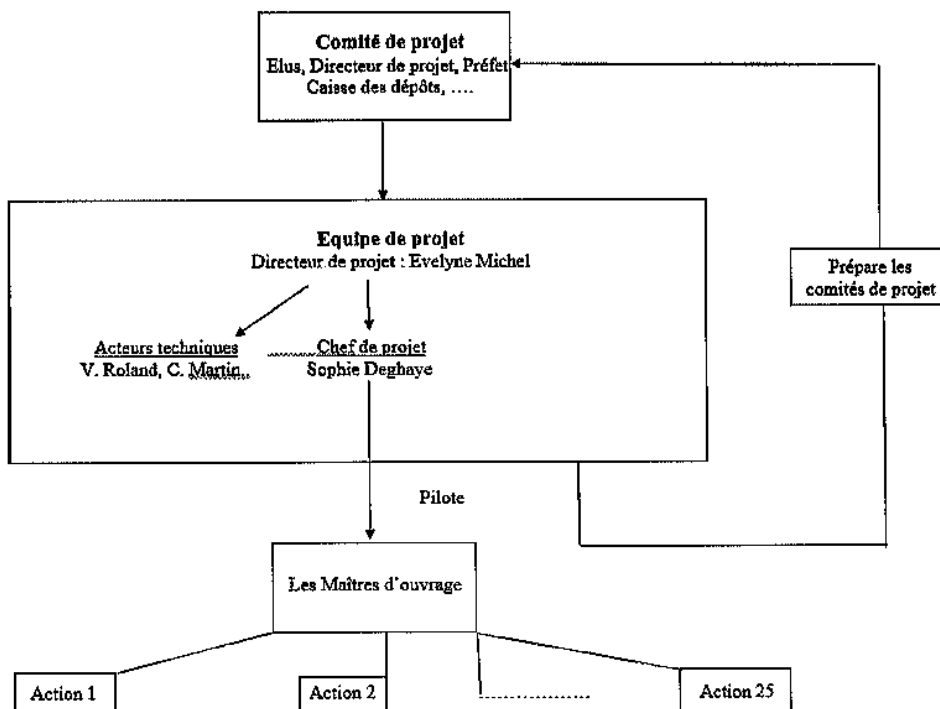
**COMITE DE PROJET VILLENEUVOIS ACTION COEUR DE VILLE**

Noms	Fonctions	
Patrick CASSAFY	Maire de VSL et Président de la CAGV	Président du comité de projet
Patricia WILLAERT	Mme Le Préfet de L&G	
Véronique SCHAFF	Mme Le Sous Préfet	
Marie-Françoise BEGHIN	Première Adjointe	
Yvon VEHTADOUX	Vice-Président délégué au Développement Economique - CAGV	
Pierre-Jean FOUGEYROLLAS	Vice-Président délégué à l'Aménagement du Territoire - CAGV	
Bruno CHAUVIN	Directeur du PSV	
Agnès CHABRILLANGES	Directrice de la DDT	
Philippe LEGRET	Directeur Adjoint de la DDT	
Lucia NAVY	Chargée développement Territorial - Caisse des Dépôts	
Pierre LANDES	Directeur Territorial - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine	
Guillaume BOUGES	Chargé d'opération - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine	
Jacky FAUVEL	Chargé de Mission à la Direction des Politiques contractuelles - Région Nouvelle Aquitaine	
Yvan SOULACROIX	Conseil Départemental - Chargé de mission aide aux Maire DDTM du Soutien aux Territoires	
Anne MADZIARSKI	Conseil Départemental - Directrice du Soutien aux Territoires	
Bénédicta CORBIERE	Action logement	
Catherine FAUGE	Action logement - Responsable Agence d'Agén	
Evelyne MICHEL	Directrice Générale adjointe Pôle Urbanisme Aménagement Habitat	
Christophe MARTIN	Directeur Général Adjoint - Développement Eco - CAGV	
Yannick LEMARCHAND	Directeur de Cabinet	

Comité de suivi

M. Bruno CHAUVIN Directeur du Centre Hospitalier

Organisation à l'échelon local



- 2- Les outils et méthodes prévus pour garantir l'ambition, la qualité du projet tout au long de sa mise en œuvre seront précisés collégialement au cours de la phase d'initialisation.
- 3- Les moyens et étapes prévus pour la communication du projet et le suivi de la démarche par la population et les acteurs du territoire. La communication relative aux actions décrites dans la présente convention sera pilotée par le service communication de la ville.

#### **Article 4 : Comité de Projet**

Le Comité valide les orientations et suit l'avancement du projet.

Il se réunit de façon formelle à minima de façon trimestrielle, mais ses membres sont en contact permanent afin de garantir la bonne dynamique du Projet.

#### **Article 5 : durée, évolution et fonctionnement général de la convention**

La présente convention-cadre est signée pour une durée de six (6) ans et demi maximum, à savoir jusqu'au 31 décembre 2024.

Ce délai intègre une phase d'initialisation de dix-huit (18) mois maximum visant à réaliser ou compléter un diagnostic de la situation et à détailler un projet de redynamisation un cœur de ville.

Les parties se réuniront alors pour inscrire, par voie d'avenant à la présente, le diagnostic et le projet détaillé comportant un plan d'actions, ce qui engagera la seconde phase dite de déploiement.

La phase de déploiement ne pourra excéder cinq (5) ans, et les engagements financiers des partenaires du programme cesseront au 31 décembre 2022, les délais de paiements pouvant courir jusqu'au terme de la convention.

Toute évolution de l'économie générale de la convention ou d'une de ses annexes, à l'exception des fiches action, sera soumise à approbation préalable de l'ensemble des signataires de la convention.

Chaque année, les parties se rapprocheront en vue de la signature d'un avenant précisant les actions à mettre en œuvre pour l'année, permettant ainsi une gestion évolutive du plan d'actions, en fonction de la préparation effective des opérations par rapport au calendrier prévisionnel initial.

Les fiches actions sont validées et révisées uniquement par le maître d'ouvrage et les éventuelles partenaires financiers, à l'exception de l'évolution d'une action structurant qui a

des conséquences sur d'autres actions. Elle sera soumise au préalable à l'analyse du comité de projet, et si nécessaires du comité régional d'engagement.

À tout moment, d'ici au 31 décembre 2022, les collectivités peuvent proposer au Comité de Projet installé l'ajout d'une action supplémentaire au plan d'actions. Après analyse de la proposition d'action, au regard de sa cohérence et de sa contribution à la mise en œuvre du projet, les partenaires financeurs concernés par l'action et les collectivités s'engageront réciproquement par la signature d'une fiche action qui sera alors annexée à la convention.

La modification d'une action est proposée et validée pareillement.

La durée de la présente convention pourra être prorogée par accord des parties.

## **Article 6 : phase d'initialisation**

### **6.1. Réalisation du diagnostic**

Les études déjà effectuées :

- 1- La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager en 2005
- 2- Etude pré-opérationnelle pour l'OPAH-RU par Urbanis en 2005
- 3- Etude relative aux aménagements urbains en faveur du commerce et des services de proximité : cabinet Repérage de 2008
- 4- Etude d'îlot venelle de Dijon en 2009
- 5- Etude préalable de diagnostic FISAC en 2009
- 6- Etude pour l'aménagement de la Halle en avril 2010
- 7- Etude d'îlot sur la rue de Paris septembre en 2010
- 8- Etude commerce Privadis en 2010
- 9- Etude et repérage pour la mise en place d'une ORI en décembre 2011
- 10- Etude d'îlot des rue Age, Marceau et Navrette en mars 2012
- 11- Charte d'orientation et de développement commercial Grand Villeneuvois en 2013
- 12- Etude d'îlot de le long de l'avenue du Maréchal Leclerc et la rue Lazare Carnot en mars 2013
- 13- Etude de repérage sur les copropriétés de plus de 10 lots à l'échelle de la commune en octobre 2013
- 14- Etude d'îlot Saint-Cyr en juin 2015
- 15- Etude de repérage sur les copropriétés de moins de 10 lots dans le périmètre de l'OPAH-RU en mai 2018
- 16- Etude Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en 2015-2018
- 17- Etude Bords de Lot en 2017.
- 18- Etude Préalable de diagnostic FISAC en 2017.

### Etudes complémentaires souhaitées

Référence	Description succincte	Calendrier	Budget TTC
D.1	Déplacement et mobilité : cheminement doux et stationnement	2018/2020	50 000 €
D.2	Etude SMART CITY / SMART TERRITOIRE	2018/2020	30 000 €
D.3	Etude multifonctionnelle sur le territoire de la CAGV	2019	60 000 €

#### a- Soutiens des partenaires à l'élaboration du diagnostic (optionnel)

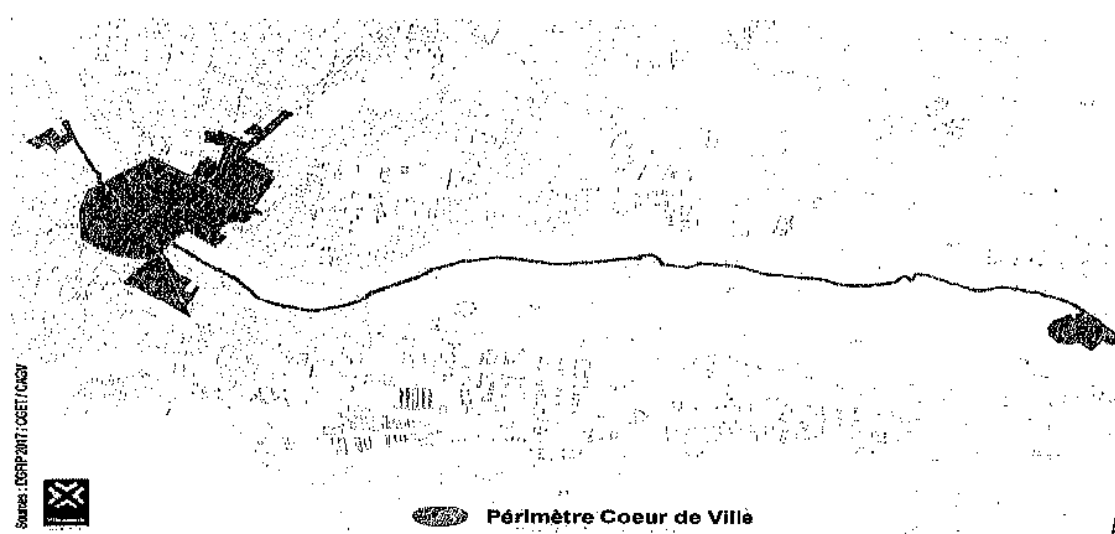
La réalisation du diagnostic par les Collectivités sera facilitée par la mobilisation de soutiens suivants de certains partenaires :

- La CDC (à rajouter sous forme d'avenant).

Préparation d'une convention spécifique en cours.

### 6.2.3. Mise en œuvre des actions matures

#### Projet de Périmètre Cœur de Ville



Le programme doit permettre de faire évoluer les cœurs de ville dans des délais assez rapides, en complément d'actions déjà engagées par les collectivités, avec des premières actions soutenues dès 2018.

Pour cette raison, les parties ont convenu que des actions suffisamment matures et en cohérence avec ce que devrait être le projet de redynamisation du cœur de ville pourraient être lancés dès la phase d'Initialisation, donc avant que l'ensemble du diagnostic et du projet soient élaborés.

Référence	Description succincte	Calendrier	Budget (TTC)	Maître d'ouvrage
<b>Actions Matures</b>				
AM1	Requalification de la venelle de Paris	2018	500 000 €	E. Michel
AM2	Regroupement des Accueils de Loisirs	2018	1 458 000 €	P. Lourenco
AM3	Installation du Foyer des Jeunes Travailleurs	2018-2019	1 240 509 €	E. Michel
AM4	Rendre visible et accessible le centre-ville	2018-2019	100 000 €	C. Martin
AM5	Chef de projet ANAH	2018-2020	135 000 €	E. Michel
AM6	Manager de commerce de centre-ville	2018-2020	90 000 €	C. Martin
AM7	Rénovation de la Chapelle des Pénitents Blancs	2018	800 000 €	D. Monoyeur
AM8	Aménagement des Berges du Lot et du Quai d'Alsace	2018	600 000 €	E. Michel
AM9	Adopter une démarche de ville intelligente	2018	30 000 €	C. Martin
AM10	Etude multifonctionnelle sur le territoire de la CAGV	2019	60 000 €	C. Martin
<b>Actions complémentaires</b>				
AM11	Création du Pôle Ressources Jeunesse en cœur de Bastide	2018	580 000 €	C. Martin
AM12	Aménagement du Boulevard de la Marine	2018-2019-2020-2021	1 000 000 €	E. Michel
AM13	Rénovation de la Halle	2019	1 000 000 €	C. Martin
AM14	Réhabilitation du site de l'ancien Hôpital Saint Cyr	2019-2020	10 000 000€	C. Martin
AM15	Création d'une résidence pour personnes âgées sur le site de l'ancienne clinique	Fiche en cours		

Les Fiches décrivant plus précisément les objectifs, modalités de mise en œuvre et modalités de soutien de ces actions engageables en 2018 figurent en annexe 1 à cette convention.

#### **6.4. Achèvement de la phase d'Initialisation**

A l'issue de la préparation du diagnostic et du projet détaillée par le Comité de Projet, les collectivités délibéreront pour valider leurs engagements.

Le Comité régional d'engagement validera ces éléments afin de préciser les modalités de soutien des partenaires financeurs.

Les parties procéderont à la signature d'un avenant actant de l'achèvement de la Phase d'Initialisation et de l'engagement de la phase de déploiement.

Les parties feront leurs meilleurs efforts pour annexer le maximum de Fiches action à la convention lors de la signature de cet avenant.

## **Article 7 : Phase de déploiement**

### Actions matures :

**Axe 1** - De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville

**Axe 4** - Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

Habitat	Constat	Actions communales actuelles	Actions matures futures
Fort taux de vacance		<ul style="list-style-type: none"> <li>- OPAH en vigueur depuis 2008 avec une réhabilitation de 100 logements et une remise sur le marché de 42 logements</li> <li>- Opération de Restauration Immobilière réussie avec 11 remises en état d'immeubles dégradés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuite de l'OPAH-RU</li> <li>Aménagement d'une venelle dite « Venelle de Paris » pour permettre une desserte des logements</li> </ul>
Habitat dégradé		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cellule LIII renforcée</li> <li>- Programme visant à favoriser prioritairement la création de logements sociaux dans le cadre de réhabilitation d'immeubles anciens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuite de la cellule LIII</li> <li>- Poursuite des ORI</li> </ul>
Concentration de petits logements		Aide particulière de l'OPAH incitant à la création de grands appartements	

Habitat	Constat	Actions communales actuelles	Actions matures futures
		- Chef de projet ANAH	- CDD juin 2018 - Foyer des Jeunes Travailleurs

**Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré**

**Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics**

Commerce	Constat	Actions actuelles	Actions matures envisagées
	Concurrence très importante avec les zones périphériques commerciales et érosion du chiffre d'affaire du commerce de centre ville/ Périphérie	Mise en place d'une OAP commerce dans le PLUI en cours visant à organiser la complémentarité entre la périphérie et le centre ville et à sanctuariser le commerce « plaisir » en centre ville	
	Un flux moindre en centre ville qui s'explique par un éloignement des équipements publics	Relocalisation en cœur de ville de certains équipements : maison mobilité, police municipale, maison de santé...	- Installation du service Jeunesse en cœur de Bastide - Installation de la mission locale au cœur de la ville
	Une concurrence croissante du e-commerce	- Mise en place d'un site de vente en ligne regroupant les commerces de centre ville	- L'installation d'une boutique à l'essai



Commerce	Constat	Actions actuelles	Actions mures envisagées
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Affichage sauvage sur les vitrines vacantes</li> <li>- Difficulté de repérer les commerces</li> <li>- Manque de cohésion territoriale</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vitrophanie</li> <li>- RIS</li> <li>- Panneaux piétons</li> <li>- Manager de centre-ville</li> </ul>

**Axe 2 - Favoriser un développement économique et commercial équilibré**

**Axe 5 - Fournir l'accès aux équipements et services publics**

Commerces	Faiblesses	Actions actuelles	Actions mures envisagées
	Un commerce de bouche peu présent qui freine l'habitat en centre ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux marchés hebdomadaires dont la fréquentation se maintient</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rénovation de la halle avec un projet de « halle gourmande » pour 2018/2019</li> </ul>
	Une politique du stationnement critiquée et des constats erronés d'une circulation difficile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'une navette gratuite reliant le parc expo au centre ville depuis 2010</li> <li>- Révision totale de la politique de stationnement pour offrir 110 places gratuites pendant 2 heures</li> <li>- Gratuité totale des transports en commun depuis janvier 2018</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de stationnement résidentiel au rez-de-chaussée du Foyer des Jeunes Travailleurs</li> </ul>

**Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine**

Espace urbain	Constat	Action déjà engagé	Actions matures envisagées
	Un patrimoine bâti riche et appréciée des habitants et des touristes	- Classement « pays d'Art et d'Histoire »	- Une AVAP en cours
	Une situation exceptionnelle : Une bastide en bord de la rivière Lot	- Des projets d'aménagement des bords de lot rive gauche	- Aménagement du quai d'Alsace (2018) - Chapelle des Pénitents
	Des aménagements urbains des boulevards peu qualitatifs pour les commerces et restaurants situés sur ces secteurs	- Opération action bastide de 2010 (fonds FISAC) qui a permis d'embellir la bastide (places Ste Catherine, Aquitaine)	- Aménagement du boulevard de la Marine afin d'accompagner l'extension projetée du complexe cinéma (2018)

**Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics**

Services publics	Constat	Actions déjà engagées	Actions matures envisagées
	Un réseau d'école satisfaisant mais une structure d'accueil de loisirs qui ne répond pas aux attentes des familles ( locaux vétustes et disséminés en 2 sites)	- Rénovation importante des écoles (isolation, self service ...)	- Création d'un seul et unique Centre de loisirs permettant d'offrir aux enfants un ensemble de structures ludiques et sportives.
	Des services en faveur de la jeunesse doivent encore être développés (étude de 2015)	- Création du city stade - Animations jeunesse (Color Way) ...	

Les autres actions seront communiquées sous forme d'avenant.

### **Article 8 : Suivi et évaluation**

Un état d'avancement déclaratif simple est soumis trimestriellement au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement. Il met en évidence l'avancement global du projet et de chacun des actions.

Lors de la finalisation d'une action, un rapport détaillant les modalités de mise en œuvre de l'action, les résultats atteints et les modalités de pérennisation des résultats envisagés, est présenté au Comité de projet et transmis au Comité régional d'engagement.

Le Comité régional d'engagement pourra solliciter à mi- contrat un rapport d'avancement déclaratif ou une mission d'évaluation externe.

Le suivie effectué lors du déploiement du projet se conclura par une phase d'évaluation finale afin de juger des résultats du projet. Cette évaluation se réalisera à partir d'une grille qui suivra les cinq (5) axes thématiques, avec certains indicateurs communs au Programme national, et d'autres qui seront librement sélectionnés et propres aux problématiques locales.

### **Article 9 : Traitement des litiges**

Les éventuels litiges survenant dans l'application de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Bordeaux.

Convention signée en exemplaires, le

2018.

Commune	Intercommunalité	Etat
<i>M. Patrick CASSANY</i>	<i>M. Patrick CASSANY</i>	
Caisse des Dépôts	ANAH	Action Logement
		<i>M. Jean-Pierre DELIGEY</i>
Etablissement Public Foncier		

# **ANNEXE 1 – FICHES ACTIONS**

### CONTEXTE

L'OPAH-RU 2 de la Bastide de Villeneuve-sur-Lot est aujourd'hui en cours. De plus, grâce au projet « Action Bastide », des espaces publics majeurs comme la place Sainte-Catherine et la place d'Aquitaine ont été requalifiées, afin de renforcer l'attractivité du centre-ville et créer les conditions d'un réinvestissement par les propriétaires du parc privé de logements. Ce projet global de renouvellement urbain a pour objectif de refaire du centre-ville le secteur privilégié d'une offre de logements diversifiée, source d'équilibre et de cohésion sociale, et de lui redonner les qualités et fonctionnalités d'un centre ancien à la hauteur des besoins et potentialités d'une commune de la taille de Villeneuve-sur-Lot.

Le projet de requalification de la venelle de Paris s'inscrit dans ce projet global.

Située en plein cœur de la Bastide de Villeneuve-sur-Lot (voir plan ci-contre), la venelle est aujourd'hui privatisée et appartient aux propriétaires des immeubles bordant cette venelle. Elle se divise en 32 parcelles, que la commune doit acquérir dans le cadre du projet. Elle se caractérise par un état général dégradé :



- Aucune réfection de chaussée n'a été réalisée depuis de très nombreuses années. Le traitement du sol est en béton sommaire, vétuste et partiellement incomplet. On y décèle des traces de moisissures au sol du fait de la faible pente qui ne permet pas une récupération des eaux de pluie et de ruissellement
- Absence d'éclairage extérieur, ce qui procure un sentiment d'insécurité pour les riverains
- Absence d'entretien avec des déchets non évacués
- Encombrement par des éléments techniques (climatiseurs, bouteilles de gaz...)
- La venelle, en l'état actuel, n'est pas fréquentée par les habitants et les riverains.

Les immeubles composant l'îlot de la venelle de Paris souffrent d'une vacance des logements aux étages de ces dits immeubles, notamment du fait des entrées uniques d'immeubles par les commerces. Il est donc impossible pour les propriétaires de louer les logements au-dessus de leur cellule commerciale.

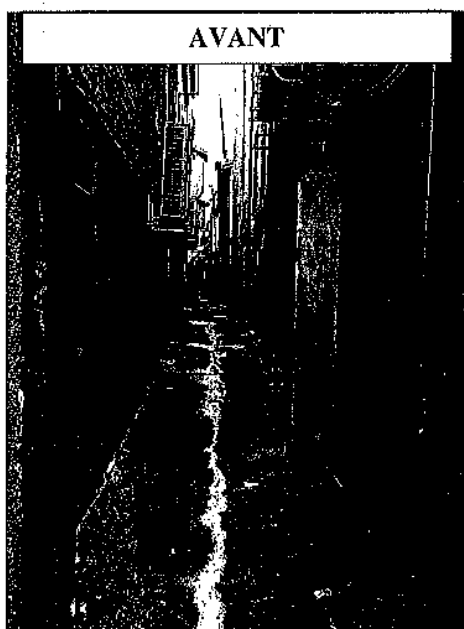
## **OBJECTIFS OPERATIONNELS :**

- Améliorer le fonctionnement du cœur de la ville :
  - o augmenter la fréquentation du centre-ville ;
  - o encourager les flux dans la bastide pour en diversifier les usages ;
  - o se réappropriier certaines venelles.
  
- Favoriser l'attractivité résidentielle du secteur de la Bastide, densifier et diversifier son occupation :
  - o résorber la vacance des logements ;
  - o réhabiliter les logements, lutter contre l'habitat indigne et entretenir le patrimoine de la Bastide ;
  - o Sécuriser la venelle et les accès aux logements.
  
- Dynamiser le commerce et les activités économiques en centre-ville :
  - o par la remise en location des logements, et l'augmentation du nombre d'habitants ;
  - o par la mise en valeur des commerces en rez-de-chaussée ;
  - o par l'aménagement de nouvelles vitrines attractives, notamment au niveau des porches.

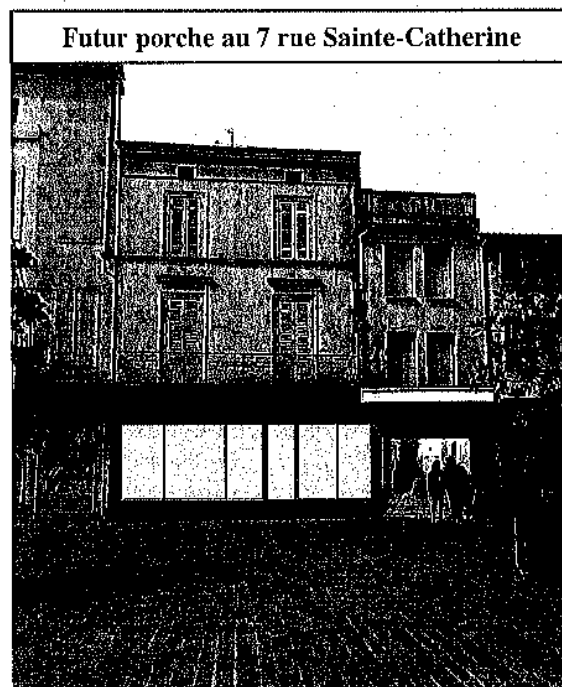
## **DESCRIPTIF SOMMAIRE**

Le projet de requalification de la venelle de Paris se déroule en plusieurs étapes :

- L'acquisition des 32 parcelles de la venelle de Paris est une étape préalable. elle est en cours. Une fois dans le patrimoine communal elle sera classée dans le domaine public communal.
- La venelle sera ensuite requalifiée : revêtement de sols, éclairage, enlèvement ou aménagement plus discret pour les climatiseurs, animation de la venelle par des vitrines sur les boutiques lorsque c'est possible, mise en valeur et sécurisation des entrées arrières de chaque immeuble bordant la venelle afin de privilégier un accès autonome aux logements en étage.



- L'aménagement de la venelle de Paris consiste également en son ouverture par des porches, vers les deux rues commerçantes de la rue de Paris et de la rue Sainte Catherine, pour mieux l'irriguer. Pour ce faire, l'acquisition des immeubles dits « Lizola » situés au 5 et 7 de la rue Sainte-Catherine et classés en Opération de Restauration Immobilière est en cours : ordonnance d'expropriation en été 2017 et accord amiable sur le prix signé à l'automne 2017. Un second porche est envisageable côté rue de Paris afin de favoriser la porosité et la fréquentation de l'îlot. Il sera aménagé dans un second temps, au gré des opportunités liées à l'exercice du droit de Prémption Urbain sur ce secteur par la commune.



- Enfin, la commune est engagée auprès de propriétaires pour les encourager à réhabiliter leurs logements en étages en utilisant le dispositif d'OPAH-RU et valoriser les entrées arrière de chaque immeuble bordant la venelle afin de privilégier un accès autonome à ces logements. C'est en cela que le projet participera à l'objectif de reconquête des logements vacants en centre-ville, affiché dans le Programme Local de l'Habitat et dans l'OPAH-RU de Villeneuve-sur-Lot.
- Pour finir, à moyen terme, et lorsque les bâtiments n'offrent techniquement aucun accès aux étages en dehors de l'accès par le commerce, la ville pourrait encourager également la reconquête des logements en étage par la mise en place lorsque c'est possible, entre



deux immeubles ou plus, de copropriétés horizontales permettant l'accès à l'ensemble des logements qui bordent la venelle.

Etat d'avancement du projet :

- ✓ Etude d'ilot réalisée.
- ✓ Acquisitions de 18 parcelles sur les 32 à ce jour.
- ✓ Déclaration d'Utilité Publique, Parcellaire et de Classement de la venelle dans le domaine public de la commune en cours. En attente arrêté.
- ✓ Acquisition en cours des immeubles situés au 5 et 7 rue Sainte-Catherine pour la création de l'un des porches (ordonnance d'expropriation du 31/07/2017). Un appel à projet sera lancé courant 2018 pour rechercher un investisseur capable de porter un projet de commerce en rez-de-chaussée et de logements en étages, pour redynamiser le cœur de ville.
- ✓ Contact de certains propriétaires d'immeubles bordant la venelle auprès de l'opérateur en charge de l'OPAH-RU de la Bastide de Villeneuve-sur-Lot, pour la réalisation de travaux subventionnés.
- ✓ 3 propriétaires ont déjà réalisé des travaux dans leurs logements.

Maître d'ouvrage	Ville de Villeneuve-sur-Lot
Coût de l'Action	500 000 €HT
Partenaires de l'action	CAGV, propriétaires de l'ilot de la venelle, investisseurs DSIL ANAH
Etat d'avancement et calendrier	Début des travaux fin 2018
Thèmes de rattachement de l'action	Attractivité, notamment résidentielle du cœur de ville, développement économique du cœur de ville, positionnement novateur du territoire Résorption de la vacance des logements, favoriser la diversité des produits logement et de leur typologie Animation du centre-ville

Dépense		Recette	
Acquisition	135 000 €	ANAH THIRORI	52 000 €
Travaux – études	310 000 €	DSIL	124 000 €
		Ville et la CAGV	269 000 €
<b>Total</b>	<b>445 000 €</b>	<b>Total</b>	<b>445 000 €</b>

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

## **Constats**

- Eloignement des deux structures, ce qui peut générer des difficultés pour les familles lorsqu'elles ont des enfants des 2 tranches d'âge.

Jusqu'à présent, une famille ayant des enfants d'âge maternel et élémentaire devait déposer ses enfants dans chacune des structures, sachant que les deux structures sont éloignées (l'une à l'entrée de Villeneuve/Lot côté quartier Fontanelles ; l'autre à l'autre bout de la ville côté Bias). De plus, il est parfois difficile pour certaines fratries d'être séparées.

- Coûts de fonctionnement et de maintenance du bâtiment de l'ALSH Fontanelles importants (bâtiment vétuste).

Jusqu'à présent, la collectivité doit entretenir les deux bâtiments, dont un particulièrement vétuste.

- Obligation réglementaire d'avoir 2 directeurs, 2 équipes.

Deux équipes distinctes sont également nécessaires au fonctionnement des structures : deux directeurs, deux équipes pédagogiques, ce qui engendre des coûts importants, qui pourraient être optimisés.

## **Projet**

Le projet est de regrouper les deux structures sur un même lieu (ALSH Descartes) pour n'en former plus qu'une, ce qui permettrait :

- De faciliter l'accès à l'Accueil de Loisirs pour les familles ;
- De favoriser le lien entre les fratries ;
- D'être accessible depuis le centre-ville.

Rénovation du bâtiment existant : futur espace d'accueil des + 6 ans.

Construction / Extension : futur espace d'accueil des – 6 ans.

Nombre de places créées : 60.

Nombre de m<sup>2</sup> construits : 540 m<sup>2</sup>.

## **Objectifs**

1. Créer un nouvel ALSH, en regroupant les 2 ALSH sur le site de Descartes, en prévoyant une extension du bâtiment (qui permettra une capacité d'accueil de 180 à 200 enfants).

2. Repenser le projet d'accueil de la future nouvelle structure, repenser l'accueil des enfants et des jeunes sur le territoire communal, en engageant une réelle réflexion sur la cohérence de la politique globale de la collectivité dans le domaine de l'enfance-jeunesse (travail sur les différentes tranches d'âge).

3. Favoriser une réelle complémentarité des structures d'accueil en menant une réflexion particulière sur les 11-14 ans.

### Les atouts du site Descartes

- Site Descartes déjà identifié en tant qu'ALSH ;
- Espace disponible devant et derrière le bâtiment actuel pour la construction d'une extension ;
- Proximité du centre-ville ;
- Gymnase Descartes et stade à proximité immédiate ;
- Bus de ville (lignes L2 et S8) et piste cyclable à proximité ;
- Parkings disponibles.

### Partenaires institutionnels et financiers

CAF de Lot-et-Garonne, MSA Dordogne/Lot-et-Garonne, DDCSPP, Conseil Départemental (PMI).

Maître d'ouvrage	Ville de Villeneuve-sur-Lot
Coût de l'Action	1 458 000 € TTC
Partenaires de l'action	Mairie de Villeneuve-sur-Lot Conseil Départemental DSIL CAF 47 MSA
Etat d'avancement et calendrier	2018
Thèmes de rattachement de l'action	- Favoriser le lien social - D'être accessible depuis le centre-ville

Dépense		Recette	
Maîtrise d'œuvre + Bureau de Contrôle	110 000 €	DSIL Tranche 1	283 200 €
Construction des bâtiments Tranche 1	679 200 €	DSIL Tranche 2	116 400 €
Rénovation de bâtiments Tranche 2	343 800 €	Subvention Investissement CAF Tranche 1	100 000 €
Aménagement extérieur Tranche 2	125 000 €	Subvention Investissement CAF Tranche 2	100 000 €
Mobilier	100 000 €	Subvention Investissement MSA	5 000 €
Assurance	100 000 €	FC TVA	233 000 €
		Apport Mairie dont remboursement prêts CAF	620 400 €
<b>Total</b>	<b>1 458 000 € TTC</b>	<b>Total</b>	<b>1 458 000 € TTC</b>

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

## UNE VILLE AGREABLE – INSTALLATION DU FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS

### CONTEXTE

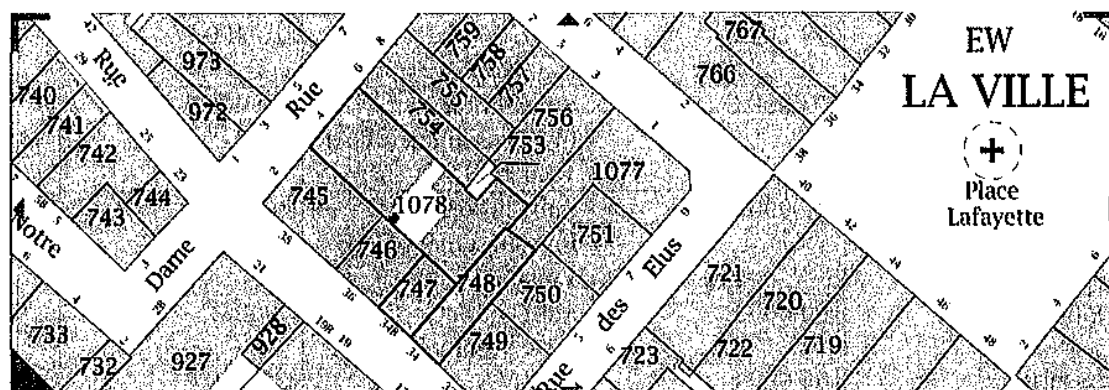
Pour mémoire, la commune de Villeneuve-sur-Lot poursuit un objectif fort de reconquête de l'attractivité, notamment résidentielle, de son centre-ville, inscrit depuis 2014 comme Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville.

Elle encourage systématiquement les bailleurs sociaux à investir en cœur de Bastide (il y a plusieurs projets en cours portés par Habitalys) et pilote une OPAH-RU et une Opération de Restauration Immobilière destinées à produire des logements conventionnés et à recycler des bâtiments très dégradés.

C'est la rencontre entre ces objectifs communaux et le souhait de l'Association Habitat Jeunes, qui a donné lieu au projet présenté ci-après. L'association en effet, gestionnaire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013 de l'actuel FJT de Villeneuve-sur-Lot, propriété d'Aquitanis, ne peut satisfaire les nombreuses demandes de locations qui lui parviennent régulièrement. Il a vite été fait le constat d'un nécessaire développement de la structure initiale, en centre-ville, afin de favoriser une proximité des jeunes avec les services offerts dans la bastide.

En sus de l'offre en logements, l'association "Habitat Jeunes Villeneuvois" met en œuvre un accompagnement socio-éducatif personnalisé (emploi, budget, démarches administratives) et propose des animations collectives sur des thèmes d'actualité ou de découvertes de l'environnement.

La commune a donc proposé que ce projet soit déployé sur un immeuble en Restauration Immobilière, situés 34 et 34 bis rue Lakanal, et un immeuble adjacent, situé au 4 rue Parmentier. Le rez-de-chaussée de cet immeuble sera conservé par la commune pour réaliser quelques places de stationnements résidentiels sécurisés en cœur de Bastide.



Plan de situation de l'opération

### OBJECTIFS OPERATIONNELS

- Répondre à la demande en logements des jeunes,

- Déployer un programme de logements en centre-ville permettant de diversifier l'occupation de la Bastide, et d'intensifier sa fréquentation et l'utilisation des commerces et services,
- Recycler des immeubles vacants depuis de nombreuses années,
- Compléter l'offre de stationnement résidentiel en cœur de bastide (voir ci-dessous).

### **DESCRIPTIF SOMMAIRE**

Le projet d'acquisition amélioration des deux immeubles (4 rue Parmentier et 34, 34 bis rue Lakanal) est porté par le bailleur social Habitalys. L'association Habitat Jeunes sera le gestionnaire du local. Le projet permet de développer un programme de 14 logements 2 T1' et 12 T1bis, soit une capacité de 26 places qui viendront s'ajouter aux 31 déjà existantes dans le Foyer des Jeunes Travailleurs, à savoir 57 places. Le projet comporte des espaces de convivialité et des locaux de service permettant d'offrir une qualité de vie aux futurs occupants.

En outre, sur le rez-de-chaussée de l'immeuble du 4 rue Parmentier, la commune souhaite réaliser des places de stationnement sécurisées et résidentielles (6 à 7 places). En effet il est souvent relevé par les habitants de la Bastide ou les potentiels investisseurs le manque criant de places de stationnement de ce type en cœur de bastide.

L'état d'avancement de l'opération est le suivant :

- Acquisition en cours par la commune des immeubles, qui rétrocèdera au bailleur social,
- Etudes de maîtrise d'œuvre en cours,
- Agréments obtenus auprès de l'Etat (pour les PLA-I) et la Région pour développer ces logements.

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

Maître d'ouvrage	Habitalys / Commune
Coût de l'Action	Prix de revient prévisionnel : 1 140 509 €HT / 100 000 € Déficit d'opération : 270 000 € portés par la commune
Partenaires de l'action	Région Nouvelle Aquitaine CAF Ville de Villeneuve-sur-Lot CA Grand Villeneuvois ANAH
Etat d'avancement et calendrier	2018-2019
Thèmes de rattachement de l'action	Animation et fréquentation du centre-ville Remise en habitabilité des logements et requalification du parc ancien dégradé Réponse aux besoins en logements Mixité sociale

### **OBJECTIFS OPERATIONNELS**

Il s'agit pour la collectivité de :

- Remédier à l'affichage sauvage sur les vitrines des commerces vacants,
- Promouvoir le patrimoine villeneuvois en interpellant la curiosité des passants et administrés,
- Gagner en visibilité et en accessibilité,
- Orienter les touristes et visiteurs vers les lieux de stationnement, les commerces et les éléments patrimoniaux à ne pas manquer dans la Bastide.

### **DESCRIPTIF SOMMAIRE**

#### **Action 1 : Vitrophanie**

La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois souhaite embellir ses locaux vacants, notamment par la mise en place d'une vitrophanie. L'axe de communication retenu est d'illustrer « le paysage et le patrimoine du Villeneuvois ».

Cette opération a d'ores et déjà débuté sur le territoire, notamment dans le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot, durant l'été 2017. 6 vitrophanies ont été installées sur les boulevards et dans le cœur de bastide afin d'égayer les locaux vacants et ainsi de pouvoir attirer de nouveaux porteurs de projets. Cette action est également à reconduire sur l'ensemble du territoire.

Ce projet pourrait également s'inscrire dans une démarche plus globale :

- Une concertation avec l'ensemble des propriétaires de locaux vacants pour nettoyer leur vitrine ;
- Une uniformisation des pancartes à louer ou à vendre pour l'ensemble des locaux disponibles (En lien avec Règlement Local de Publicité) ;
- Un partenariat avec la Fédération Départementale de Pêche pour valoriser la rivière Lot sur l'axe pêche et patrimoine aquatique au cœur des principaux bourgs de votre territoire;
- Une généralisation de ce dispositif aux autres communes du territoire.

#### **Action 2 : RIS (Relais d'Informations Service)**

Il s'agit de mettre en place 5 RIS patrimoine et commerce autour de la bastide de Villeneuve-sur-Lot. Ce projet poursuit plusieurs objectifs :

- Favoriser et faciliter le cheminement des visiteurs, des usagers dans la ville de Villeneuve-sur-Lot ;
- Faciliter l'accès à l'offre commerciale et artisanale et la rendre visible.

- Accompagner, orienter les usagers, les visiteurs, des espaces de stationnement vers les sites marchands et les sites patrimoniaux et historiques.

### **Action 3 : Signalétique des parkings**

Sur la commune de Villeneuve-sur-Lot, la signalisation des parkings doit être mise à jour, elle est parfois inexistante. De nombreuses communes communiquent sur le nombre d'emplacements et signalent les parkings disponibles. La mise en place d'une nouvelle signalétique à Villeneuve-sur-Lot facilitera le stationnement des touristes en centre-ville et de fait l'activité du centre-ville. 16 panneaux supplémentaires ont donc été installés dans le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot.

### **Action 4 : Jalonnement piéton**

Le service Développement économique travaille actuellement sur la mise en place d'une signalétique fléchant le centre-ville qui devrait prendre la forme d'un cheminement piéton.

Le cheminement piéton aura pour objectif de signaler, en complément des RIS, le centre-ville de la bastide villeneuvoise, ses commerces et les principaux sites/monuments historiques. Cette signalétique s'adressera aussi bien aux touristes qu'aux habitants du bassin de vie du Villeneuvois.

L'objectif principal : inciter les touristes et les habitants à pénétrer dans le centre-ville.

Le cheminement piéton pourrait prendre la forme suivante :

- un simple mât avec plusieurs lames indiquant chacune un lieu d'intérêt historique ou patrimonial avec un pictogramme piéton + pictogramme monuments historiques + « Cœur de ville -Commerces ».

Maître d'ouvrage	CA Grand Villeneuvois
Coût de l'Action	100 000 €HT
Partenaires de l'action	Ville de Villeneuve-sur-Lot Associations des commerçants et artisans Pays de la Vallée du Lot
Etat d'avancement et calendrier	2018-2019
Thèmes de rattachement de l'action	Attractivité du cœur de ville, mise en valeur du patrimoine architectural et paysager Animation et fréquentation du centre-ville Faciliter l'accès aux sites commerciaux et patrimoniaux de la Bastide

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

## INGENIERIE - CHEF DE PROJET CŒUR DE VILLE / ANAH

### **Activités principales :**

- **Participation au pilotage et au suivi de ces dispositifs d'intervention de requalification du parc privé : OPAH-RU Villeneuve-sur-Lot, PIG de l'agglomération, OPAH de Sainte-Livrade-sur-Lot :**
  - Suivi opérationnel des opérations, et des dossiers : expertise des projets au besoin, suivi de l'avancement de ces projets en lien avec l'opérateur, examen des travaux réalisés par le porteur de projet, et des travaux subventionnés par les différents partenaires,
  - Suivi financier des opérations : contrôle des montants proposés, engagement et mise en paiement des subventions et des dépenses attachées aux activités du service habitat,
  - Participation aux actions de communication en lien avec les opérateurs, et développement de nouveaux outils de concertation et de communication,
  - Organisation des instances de pilotage technique ou politique de ces dispositifs,
  - Suivi de toute la partie Renouvellement Urbain.
  
- **Le chargé de mission sera également amené à participer à la mise en œuvre de la politique de l'habitat de la collectivité et de son nouveau Programme Local de L'habitat :**
  - Appui technique au service par une participation éventuelle aux actions de lutte contre l'habitat Indigne,
  - Appui technique au service sur le développement d'une expertise et d'actions sur la rénovation énergétique des logements,
  - Participation à la préfiguration d'un Service Public de l'Efficacité Énergétique (SPEE) : plateforme de rénovation énergétique pour accompagner les particuliers qui souhaitent diminuer la consommation énergétique de leur logement, en complémentarité avec les 3 dispositifs d'OPAH-RU et de PIG,
  - Participation à la mise en place d'un PTZ (Prêt à Taux zéro) ancien afin d'encourager l'accession dans l'ancien.
  
- **Plus largement, il veillera à la transversalité des actions Cœur de Ville (partenaires, disciplines, services) :**
  - Suit l'étude multifonctionnelle,
  - Suit les cofinancements,
  - Veille à la dimension sociale,
  - Impulse la dynamique partenariale.

Maître d'ouvrage	Commune de Villeneuve-sur-Lot
Coût de l'Action	135 000 € HT
Partenaires de l'action	ANAH 35% à 50%
Etat d'avancement et calendrier	3 années : 2018-2020
Thèmes de rattachement de l'action	Toutes les actions de Cœur de Ville

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*



## INGENIERIE - MANAGER DE COMMERCE DE CENTRE VILLE

### **DESCRIPTIF SOMMAIRE**

Les managers sont devenus les maillons indispensables pour le commerce en centre-ville. En agissant sur leur vitalité et leur diversité commerciale, ils contribuent, sous l'autorité du maire ou du président, au renouveau de ces espaces de cohésion territoriale.

Le rôle du manager de commerce est donc de conforter et de soutenir les associations de commerçants et d'artisans de son territoire mais également de fédérer l'ensemble des acteurs autour de ces associations et des collectivités pour développer une stratégie commune partagée et œuvrer en faveur d'une vision globale du territoire (animation, mobilité, commerce...).

Compte tenu de l'accroissement de la charge de travail avec la nouvelle compétence « politique locale du commerce » de la loi Notre et du prochain FISAC, l'agglomération souhaite recruter un manager de commerce. La personne travaillerait sous la direction du DGA en charge du développement économique de l'agglomération du Grand Villeneuvois au sein de la Maison du Commerce en plein cœur du centre-ville de Villeneuve-sur-Lot, lieu de cohésion et de synergie entre les acteurs publics et privés du territoire.

Ces missions seraient multiples :

- Assurer la permanence de la maison du commerce,
- Assister la chargée de mission développement économique dans ses dossiers,
- Coordonner les actions en lien avec les commerçants et artisans du territoire,
- Assurer la veille de l'observatoire du commerce des centres villes,
- Actualiser la Bourse de l'Immobilier d'Entreprise...

### **OBJECTIFS**

Renforcer les moyens d'interventions en faveur de l'attractivité commerciale des cœurs de ville.

Maître d'ouvrage	CA Grand Villeneuvois
Coût de l'Action	90 000 € HT
Partenaires de l'action	
Etat d'avancement et calendrier	3 années : 2018-2020
Thèmes de rattachement de l'action	Analyse du centre-ville, Attractivité du cœur de ville, Animation et fréquentation du centre-ville

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

## **UNE VILLE RAYONNANTE - RENOVATION DE LA CHAPELLE DES PENITENTS BLANCS**

### **OBJECTIFS OPERATIONNELS**

La commune souhaitant permettre au public de découvrir ce riche patrimoine, il est nécessaire au préalable de restaurer et aménager l'intérieur de la Chapelle des pénitents blancs afin de pouvoir l'ouvrir au public dans les meilleures conditions possibles et exposer les objets « pénitents » aujourd'hui inaccessibles aux visiteurs.

### **DESCRIPTIF SOMMAIRE**

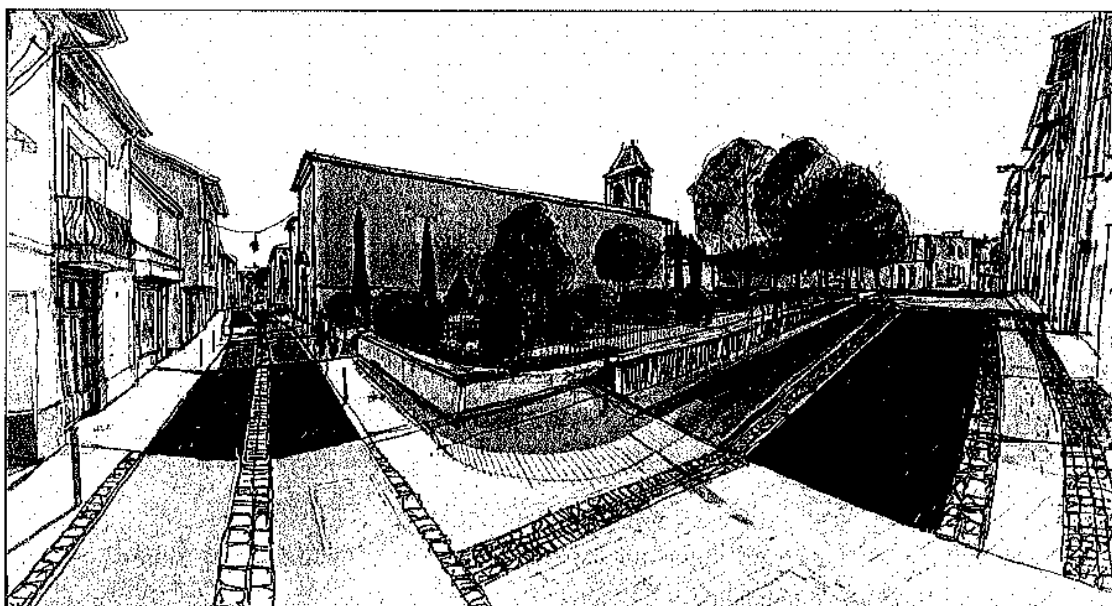
Rare témoignage architectural des confréries de pénitents en Aquitaine, la chapelle des pénitents blancs de Villeneuve-sur-Lot a été inscrite au titre des Monuments Historiques en 1994. La municipalité engage la restauration extérieure de l'édifice en 2000 et l'inscrit dans le circuit touristique du villeneuvois.

Fleuron de la rive gauche, rue de l'écluse, à proximité du Lot, de l'Eglise Saint-Etienne (classée au titre des Monument Historique en 1921) restaurée en 2010, de la roseraie et de « petits patrimoines » – lavoirs, fontaines- elle est classée en 2014. De nombreux objets pénitents – bâtons et croix de procession, ostensoirs, éléments de retables, dais, textiles...- sont conservés dans les réserves du musée de Gajac.

En 2000 un vaste programme d'étude préalable à la restauration générale a été confié à Monsieur Thouin, architecte en chef des Monuments Historiques et a débouché en 2001 sur une première tranche de travaux (après démolition des immeubles vétustes contigus à l'édifice) : restauration des façades extérieures, la consolidation du clocher.

En 2016, la commune, soucieuse de poursuivre non seulement la restauration des intérieurs (nef et annexes) mais aussi du mobilier, a lancé une vaste étude de réalisation. Une fois l'aval de la DRAC obtenue les travaux pourront démarrer (certainement fin juillet 2018) pour s'achever fin 2019.

En complément de ces travaux d'aménagement intérieur de la Chapelle prévus dès 2018, la ville souhaite en profiter pour ouvrir le jardin sur l'îlot. L'objectif est de rouvrir ce jardin cloisonné et de le raccrocher au tissu du quartier de façon à améliorer la mise en scène et la perspective sur la Chapelle et ses abords. Ce travail d'ouverture du jardin consistera à retravailler les circulations piétonnes et les circulations des personnes à mobilité réduites sur cet espace. Le réaménagement du jardin entraînera des nouvelles plantations.



Une mise en scène de la Chapelle depuis la rue de l'Ecluse – source : Proposition d'Aménagement et recommandations pour les Bords du Lot – J. Segui.

Le projet de requalification des espaces publics de ce quartier situé en surplomb du Lot. Le projet permettra une meilleure lisibilité vers la rivière : traversée depuis la promenade urbaine.

Maître d'ouvrage	Commune de Villeneuve-sur-Lot
Coût de l'Action	800 000 € HT
Partenaires de l'action	CA Grand Villeneuvois DRAC
Etat d'avancement et calendrier	Etudes réalisées Début des Travaux : 2018
Thèmes de rattachement de l'action	Attractivité du cœur de ville, Valorisation du patrimoine architectural (Monument Historique) et du Lot Animation et fréquentation du centre-ville

Dépense		Recette	
Restauration complète	695 570 €	Etat	221 738 €
		Région	95 030 €
		Département	42 000 €
		Mairie Villeneuve-sur-Lot	336 802 €
<b>Total</b>	<b>695 570 € HT</b>	<b>Total</b>	<b>695 570 € HT</b>

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

### **DESCRIPTIF GENERALE**

Le projet est de créer un cheminement piéton en bord de Lot et d'y aménager les abords immédiats (quai d'alsace). Les travaux consistent à mettre en place un cheminement piéton d'une largeur de 1.5 m tout le long du Lot et sur un linéaire très long (750 m). Le long de ce cheminement, les espaces verts seront repris et du mobilier urbain sera mis en place.

Le projet prévoit également le réaménagement de l'espace devant la base nautique avec notamment la mise en place de revêtements en stabilisé, la reprise des espaces verts ainsi que la mise en place de bancs et gradins.

Le secteur tel qu'il est aujourd'hui a un aspect relativement délaissé. On y retrouve une végétation qui pousse de façon anarchique, des arrivées d'eaux de source qui ruissellent et qui viennent créer des zones boueuses sur le cheminement actuel. L'objectif est donc d'améliorer la circulation actuelle qui se fait sur une partie seulement enherbée et qui ne permet pas notamment à des familles de circuler confortablement et en toute sécurité sur cet espace. Ce secteur est prioritaire car il offre les plus belles vues sur les monuments emblématiques de la bastide.

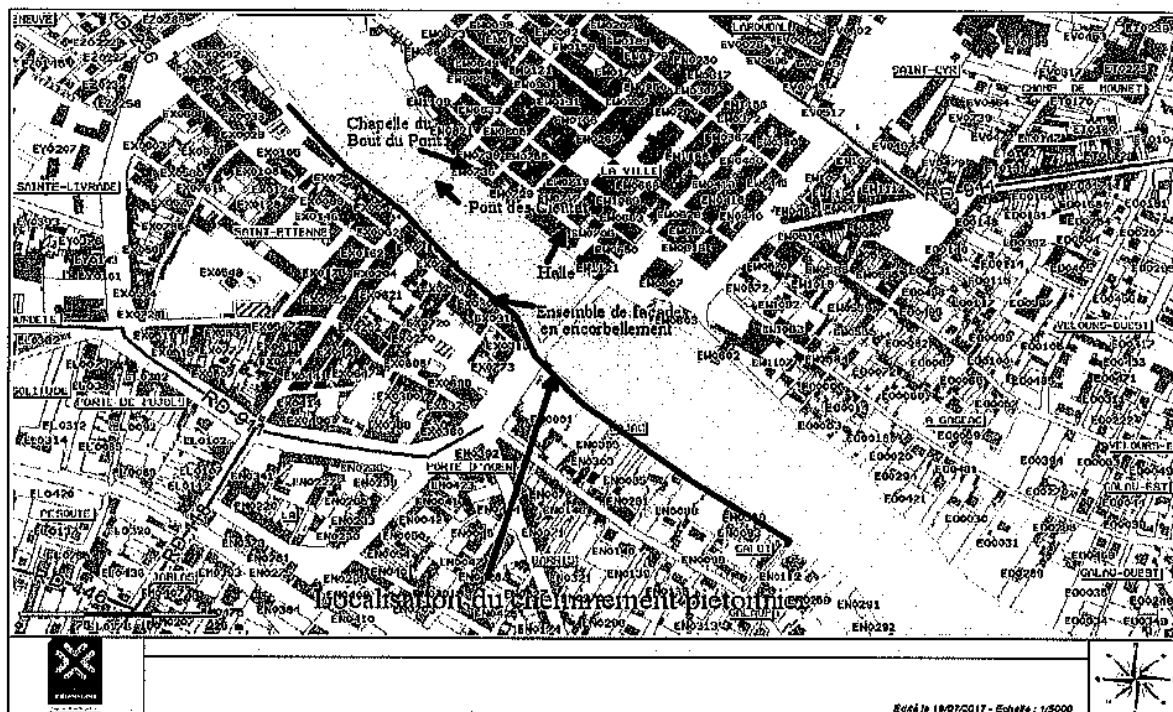
Sur le quai d'Alsace (au-dessus des berges), il s'agit de requalifier cette place qui offre une vue dominante sur la bastide et les berges. Aussi, il est prévu de créer un cheminement piéton en béton désactiver le long de cette place et jusqu'à la terrasse qui surplombe le Lot. Une zone en sable est prévue pour la pratique de la pétanque et la terrasse sera réaménagée pour y accueillir une table d'orientation paysagère.

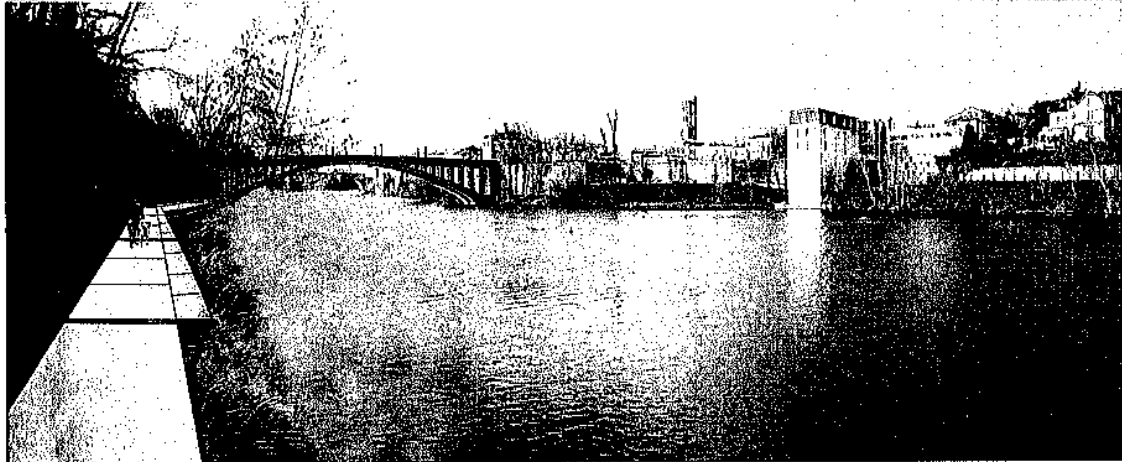
Tout au long de ce cheminement, des panneaux pédagogiques présenteront l'historique des bâtiments et des activités que l'on retrouve le long de ce cheminement.

### **OBJECTIFS**

- aménager de façon qualitative un espace de promenade qui aujourd'hui n'invite pas suffisamment à la ballade,
- offrir aux villeneuvois et aux touristes un espace confortable et sécurisé dédié à l'itinérance douce,
- mettre en place un circuit pédagogique et historique permettant d'informer et de sensibiliser le grand public à l'histoire de ce lieu et à la qualité architecturale du patrimoine bâti,
- améliorer la fréquentation de ses berges aujourd'hui sous aménagés.

## PLAN DE CHEMINEMENT AU SEIN DE LA BASTIDE





Maître d'ouvrage	
Coût de l'Action	600 000 € HT
Partenaires de l'action	Mairie / CAGV : FNADT Vallée du Lot/ Programme LEADER Vallée du Lot/ Conseil Départemental
Etat d'avancement et calendrier	2018

Dépense		Recette	
Tranche ferme (base nautique + ancienne écluse)	300 000 €	FNADT	100 000 €
Tranche conditionnelle 1 : éclairage	41 000 €	LEADER (80% sur un plafond de 40 000 €)	32 000 €
Tranche conditionnelle 2 : ancienne écluse – résidence Crochepierre	40 000 €	Mairie de Villeneuve-sur-Lot	145 000 €
Tranche conditionnelle 3 : panneaux pédagogiques et historiques	35 000 €	CAGV	145 000 €
Tranche conditionnelle 4 : paysagement des abords	14 000 €	DRAC (subvention panneaux pédagogiques)	8 000 €
<b>Total</b>	<b>430 000 € HT</b>	<b>Total</b>	<b>430 000 € HT</b>

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

## **PROJET – ADOPTER UNE DEMARCHE DE VILLE INTELLIGENTE**

### **CONTEXTE**

Le concept de « smart city » ou « ville intelligente » ne répond pas à une définition univoque. Il renvoie plus largement à l'utilisation stratégique des infrastructures et des services de l'information et de la communication dans la gestion et la planification urbaine des territoires pour générer des économies de ressources, améliorer le service public mais également pour atteindre l'objectif d'un territoire mieux connecté, plus durable et solidaire.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération a déjà entrepris plusieurs actions dans ce domaine à différents niveaux (utilisation d'un outil de signalisation voirie, création d'un site de e-commerce pour les commerçants et artisans, mise à disposition de vélos pour se déplacer sur le territoire, élaboration d'un Plan Climat Energie Territorial, mise à disposition d'un composteur pour les habitants, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal...) et souhaite aujourd'hui amplifier cette démarche en développant de nouveaux outils innovants.

### **OBJECTIFS OPERATIONNELS**

Les objectifs de la Smart City sont nombreux :

- optimiser les coûts et l'organisation des actions publiques pour améliorer les services publics et les rendre plus efficaces ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre et de l'empreinte écologique ;
- sensibiliser l'humain à l'écologie de son territoire et aux énergies propres ;
- favoriser la démocratie locale ;
- promouvoir la solidarité sous toutes ses formes ;
- promouvoir l'économie collaborative.

### **DESCRIPTIF SOMMAIRE**

La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois a pour ambition de :

#### **1. Développer des outils numériques de participation citoyenne**

- accès aux données publiques et visualisation des données sur le site internet de la collectivité ;
- application citoyenne permettant d'impliquer un plus grand nombre de citoyens dans la vie locale et ainsi favoriser les démarches participatives ;
- mise en place d'une solution permettant de développer le wifi gratuitement et illimité dans la ville.

#### **2. Partager des lieux d'intelligence collective d'impact territorial**

- création d'un tiers-lieu dans le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot (cf. fiche projet précise dans le dossier) ;



- continuer à développer les formations au numérique et accompagner la mutation numérique des entreprises sur le territoire.

**3. Développer des moyens de transport et de mobilité intelligents (cf. fiche projet sur l'étude des mobilités douces – application d'information voyageurs)**

**4. Continuer à développer la digitalisation des commerces :**

- refonte du site achetezenvilleneuve.com.

Construire une ville intelligente suppose avant tout de rassembler l'ensemble des acteurs du territoire (institutions, associations, citoyens, entreprises...) afin de favoriser une approche transversale et collaborative du projet et de la stratégie de territoire.

Pour cela, il serait nécessaire de :

- réaliser un diagnostic du territoire sur les infrastructures et services numériques disponibles ;
- analyser les besoins des administrés, usagers et entreprises ;
- travailler avec l'ensemble des partenaires sur la mise en place des projets concrets ;
- évaluer l'impact socio-économique et financier des projets envisagés ;
- élaborer une feuille de route pour concevoir opérationnellement les projets.

Le groupe Caisse des Dépôts est un acteur majeur des villes intelligentes. Le groupe pourrait accompagner la collectivité à définir une stratégie pour le territoire.

## **RETROPLANNING**

Maître d'ouvrage	CAGV
Coût de l'Action (non budgétisé en 2018)	Définition et réalisation de l'étude : 30 000 € Mise en place des outils : 100 000 €
Partenaires de l'action	CAGV : à préciser Ville : à préciser Caisse des Dépôts : 30 à 50% du budget de l'ingénierie
Etat d'avancement et calendrier	2019-2020
Thèmes de rattachement de l'action	Attractivité du cœur de ville, Animation et fréquentation du centre-ville

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

## **CONTEXTE**

Dans un contexte de métropolisation grandissant, d'exigences accrues de la population, d'avancées technologiques et numériques toujours plus nombreuses, le positionnement des territoires et plus précisément celui des centres villes ou bourgs nécessite de s'adapter à ces évolutions sociétales.

La ville de Villeneuve-sur-Lot, Sous-Préfecture de Lot-et-Garonne et ville centre de la CAGV est composée de 25 000 habitants doit faire face à un certain nombre de difficultés. La vacance des logements s'accroît depuis quelques années, la densité de la population baisse ce qui emmène à une disparition progressive de nombreux commerces, dont ceux spécialisés dans l'alimentaire.

Par ailleurs, il existe de nombreuses études sectorielles sur le territoire de la CAGV mais aucune ne mêle les quatre fonctions qui structurent une centralité : commerce, habitat, services, identité. Il serait donc intéressant de pouvoir lancer une étude multifonctionnelle sur l'ensemble de la zone chalandise de la CAGV et/ou du bassin de vie.

## **OBJECTIFS OPERATIONNELS**

L'objectif principal de ce projet est de développer une approche globale partagée du territoire de la CAGV mais également du centre-ville de Villeneuve-sur-Lot par l'ensemble des services et des acteurs économiques publics et privés du territoire. Il s'agirait de réaliser une étude globale intégrant les quatre fonctions présentées ci-dessus. En effet, la dynamisation d'un cœur de ville demande une intervention conjointe sur les quatre fonctions. Dès lors qu'une fonction est affaiblie, c'est l'ensemble de la centralité qui se trouve en fragilité.

## **DESCRIPTIF SOMMAIRE**

Une étude multifonctionnelle permettrait de disposer :

- d'une **étude de consommation** : base de référence sur les produits, attitudes des consommateurs et marchés permettant ainsi un éclairage objectif dans l'examen des projets d'implantation des entreprises mais également de définir une politique commerciale au regard du fonctionnement de l'appareil commercial du territoire ;
- d'une **étude sur l'habitat/le logement** : caractéristiques de l'habitat, cadre de vie, chômage et accès à l'emploi, caractéristiques de la population, pouvoir d'achat, taux d'imposition... permettant de mieux connaître le profil des habitants-consommateurs du centre-ville ;
- d'une **étude sur les services publics** au sens large en centre-ville ;
- d'une **étude sur l'identité du territoire** (attachement, fierté des administrés...).

⇒ **Analyser les dynamiques et anticiper les phénomènes pour éclairer au mieux la collectivité dans ses prises de décision.**

Ces études pourront être couplées à des études internes quantitatives et qualitatives plus précises sur le commerce : nombre de commerces en activité, nombre de commerces vacants, nombre et type d'emploi, comptage de flux piétons, statut juridique, offre commerciale, type d'activité, fréquence des marchés de plein vent...

Cette étude multifonctionnelle pourrait être travaillée en partenariat avec le cabinet LESTOUX, expert reconnu et mandaté par l'ADCF.

### **RETROPLANNING**

Maître d'ouvrage	CAGV
Coût de l'Action	60 000 € (non budgétisé en 2018)
Partenaires de l'action	CAGV : 60 000 € CDC : 30 à 50 % du budget engagé
Etat d'avancement et calendrier	2019
Thèmes de rattachement de l'action	Attractivité du cœur de ville, Animation et fréquentation du centre-ville

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

# **FICHES COMPLEMENTAIRES**

## UNE VILLE SOLIDAIRE – CREATION D'UN POLE RESSOURCES JEUNESSE EN CŒUR DE BASTIDE

### **DESCRIPTIF SOMMAIRE**

Création d'un pôle ressources Jeunesse qui incarnerait une politique jeunesse prenant en compte la diversité des problématiques du parcours de vie des jeunes, en prenant appui sur une forte dimension partenariale et intégrerait la pluralité des publics dans son offre de services : Espace Métiers Aquitain, espace numérique, point d'accueil des dispositifs en faveur des publics fragilisés, siège de la Mission Locale du Pays Villeneuvois.

### **OBJECTIFS OPERATIONNELS**

Les objectifs sont multiples :

- L'inclusion sociale et professionnelle des jeunes ;
- L'adaptation de l'offre de services publics aux attentes des citoyens : dynamisme économique et commercial, cohésion sociale et mixité intergénérationnelle, garants de plus de sécurité publique ;
- L'efficacité, en facilitant l'amélioration de la qualité des services et le partenariat entre les différents organismes : Foyer Jeunes Travailleurs, Bureau Information Jeunesse, service municipal jeunesse, services de médiation et de prévention ;
- La revitalisation du cœur de ville.

Maître d'ouvrage	CA Grand Villeneuvois
Coût de l'Action	580 000 € HT
Partenaires de l'action	Europe Etat Conseil Régional
Etat d'avancement et calendrier	Travaux : 2018
Thèmes de rattachement de l'action	Attractivité du cœur de ville, mise en valeur du patrimoine architectural Maillage du cœur de ville par des équipements structurants Accompagnement des jeunes dans l'insertion professionnelle et l'emploi Attractivité des commerces

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

### **CONTEXTE**

Le réaménagement du Boulevard de la Marine, est particulièrement stratégique car il s'agit d'un espace donnant sur les berges aménagées du Lot, accueillant de nombreux restaurants et le cinéma le Cyrano dont la façade a été refaite et modernisée récemment.

Cet espace est entièrement dédié à ce jour à l'automobile, stationnement au centre et circulation sur les deux voies latérales desservant le cinéma, à l'ouest et les commerces à l'est. Il est donc peu utilisé par les résidents.



### **OBJECTIFS OPERATIONNELS**

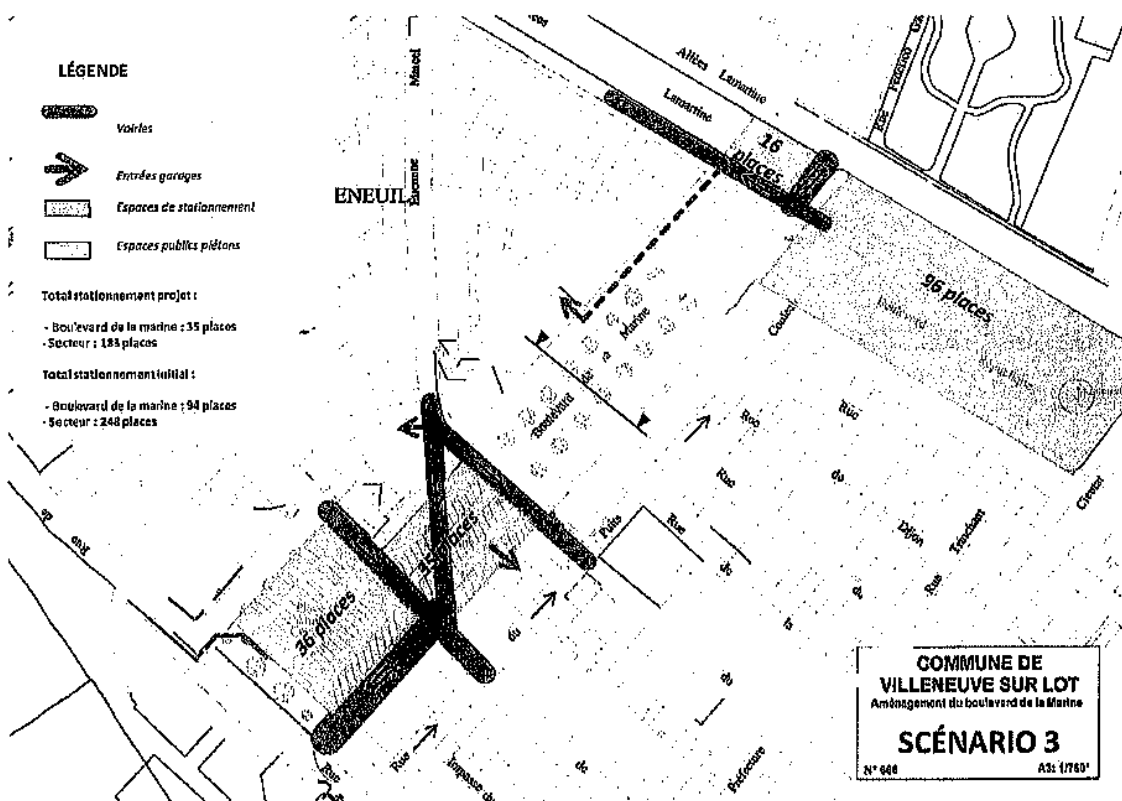
- Accompagner le dynamisme commercial et du cinéma le Cyrano qui vient de mener un projet d'extension de ses salles,
- Mettre en valeur des berges du Lot et favoriser l'accès à la Cale,
- Améliorer le cadre de vie de la bastide par une requalification des espaces publics.

### **DESCRIPTIF SOMMAIRE**

Il est prévu sur ce boulevard, la création :

- De ramblas devant les quinze commerces et restaurants,
- D'une place ombragée permettant de lier le quartier au Lot et au théâtre aquatique.

Hypothèse d'aménagement :



Maître d'ouvrage	Commune de Villeneuve-sur-Lot
Coût de l'Action	1 000 000 € HT
Partenaires de l'action	CA Grand Villenuevois Cinéma le Cyrano DSIL
Etat d'avancement et calendrier	Travaux : 2018-2019-2020-
Thèmes de rattachement de l'action	Mise en valeur de la Bastide par le réaménagement d'espaces publics Accompagnement du dynamisme commercial du secteur Offrir des espaces d'agrément aux Villenuevois Mettre en valeur les berges du lot Favoriser le cheminement doux Diminuer fortement l'impact des voitures

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

## **UNE VILLE RAYONNANTE : PROJET DE REHABILITATION DE LA HALLE**

### **CONTEXTE**

Située en plein cœur de la bastide de Villeneuve-sur-Lot, la halle représente un enjeu majeur d'attractivité pour le centre-ville et doit également renforcer le commerce de proximité.

### **OBJECTIFS OPERATIONNELS**

Les objectifs de ce projet sont multiples :

- Privilégier l'économie locale avec des produits issus des producteurs locaux du territoire ;
- Créer une véritable dynamique sous la halle ;
- Faire revenir des métiers de bouche dans le centre-ville ;
- Redonner à la halle sa véritable vocation commerciale ;
- Renforcer le commerce de proximité ;
- Renforcer l'attractivité du centre-ville.
- 

### **DESCRIPTIF SOMMAIRE**

A ce jour, la halle de Villeneuve-sur-Lot, située rue Lakanal est sous utilisée. Elle accueille le marché les samedi matin et quelques événements occasionnels organisés par la ville ou les associations du territoire.

Le projet consisterait ainsi à créer un véritable lieu de vie dans le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot, ouvert 6 jours/7 jours sous la forme d'une halle gourmande.

La halle accueillerait :

- Plusieurs petits commerces (épicerie, fruits et légumes, crèmerie...) ;
- Une boucherie ;
- Un espace de restauration.

Ce projet serait porté par la mairie de Villeneuve-sur-Lot, elle réaliserait des aménagements de la halle et de ses abords (type isolation, menuiserie, parking...) et ensuite l'investisseur privé réaliserait les investissements nécessaires à la réalisation de son projet sous la halle (type équipement des stands, aménagement des chambres froides...).

L'aspect juridique de la mise à disposition de la halle au porteur de projet est en cours d'instruction auprès des services juridiques.



## **RETROPLANNING**

Renforcer les moyens d'interventions en faveur de l'attractivité commerciale des cœurs de ville.

Maître d'ouvrage	Ville de Villeneuve-sur-Lot
Coût de l'Action	1 000 000 €
Partenaires de l'action	Etat : 300 000 € Région : 200 000 € Europe : 150 000 € CAGV : 150 000 € Ville : 200 000 €
Etat d'avancement et calendrier	Ouverture fin 2019
Thèmes de rattachement de l'action	Attractivité du cœur de ville, Animation et fréquentation du centre-ville

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

## REABILITATION HOPITAL SAINT CYR – POLE FORMATION ET RESIDENCE SENIORS

### **OBJECTIFS OPERATIONNELS :**

- **Un pôle Santé/Social qui serait construit sur l'ancien pôle mère-enfant. Ce site accueillerait le Centre Médico-social et l'IFSI**

Le CMS a besoin de se repositionner en villeneuvois car son site actuel est trop exigu.

- **Renforcer l'ancrage de l'IFSI en villeneuvois**

L'idée est de permettre à l'Institut Français des Soins Infirmiers d'accueillir ses élèves dans des conditions normales de confort et de sécurité. Le site actuel a été construit en 1950 et n'est plus du tout adapté... surconsommation énergétique, vétusté du bâtiment...

Cette école pourrait être repositionnée sur une partie du bâtiment historique (pole mère enfant) qui serait ainsi réhabilité.

- **Création d'une résidence sénior pouvant accueillir 15 T1, 45 T2 et 15 T3**

L'objectif est de bénéficier du cadre remarquable du site pour y installer une résidence seniors en lieu et place de l'ancien bâtiment IFSI qui sera détruit. Ce nouvel ensemble immobilier couvrirait une surface de 3800 m<sup>2</sup> sur 3 niveaux.

Il y aurait 7 à 8 ETP de créer et un investissement approximatif de 6,5 millions d'€ porté par le groupe ICADE.

- **De nombreux autres objectifs**

- Favoriser la mixité intergénérationnelle,
- Réhabiliter un bâtiment emblématique de la ville,
- Renforcer l'implantation de services et de services publics au cœur du Quartier prioritaire de Villeneuve-sur-Lot,
- Détruire des bâtiments vétustes.

### **DESCRIPTIF SOMMAIRE**

Pour ce projet, il y aurait différentes maîtrises d'ouvrage :

- ICADE pour la résidence sénior,
- Le Pôle de santé pour l'IFSI,
- Le conseil départemental pour le déménagement du CMS.

Maître d'ouvrage	Pôle de santé/ICADE/Conseil départemental/CA Grand Villeneuvois
Coût de l'Action	10 000 000 €HT
Partenaires de l'action	Conseil Régional SEM 47 ARS Commune de Villeneuve-sur-Lot CAGV Organismes de formation
Etat d'avancement et calendrier	Etudes réalisées Démolition en cours de l'ancienne Clinique du Parc Travaux : 2019-2020
Thèmes de rattachement de l'action	Attractivité du cœur de ville Accompagnement des Jeunes dans l'insertion professionnelle Intergénérationnel

*Ce plan de financement est non acquis mais prévisionnel et indicatif.*

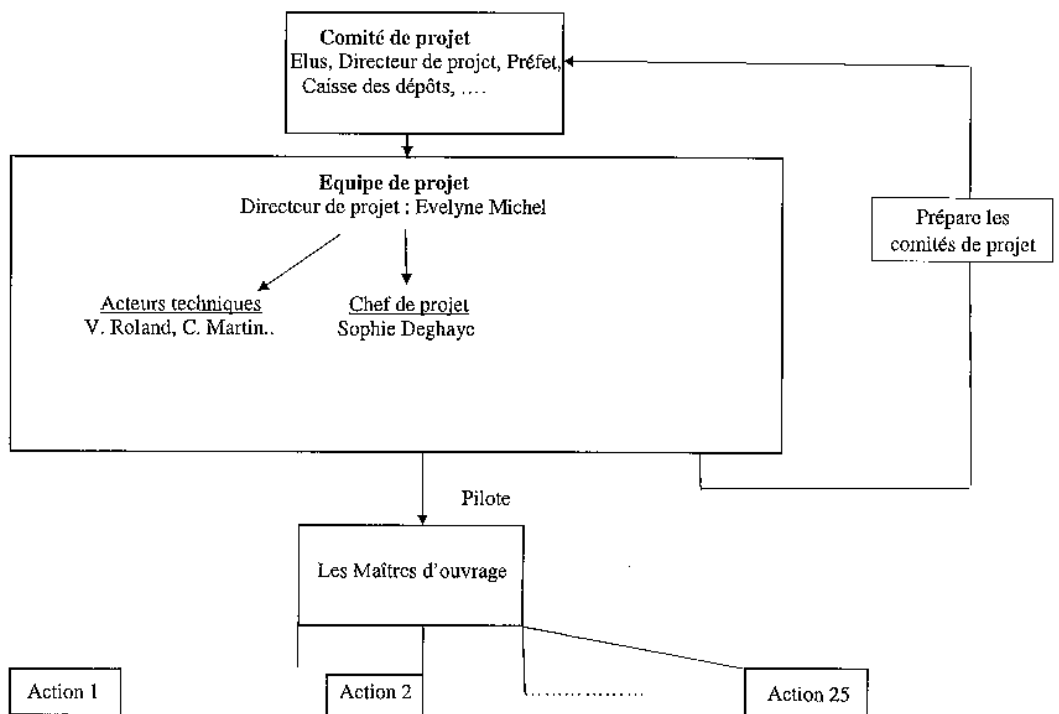
## ANNEXE 2

### COMITE DE PROJET VILLENEUVOIS ACTION COEUR DE VILLE

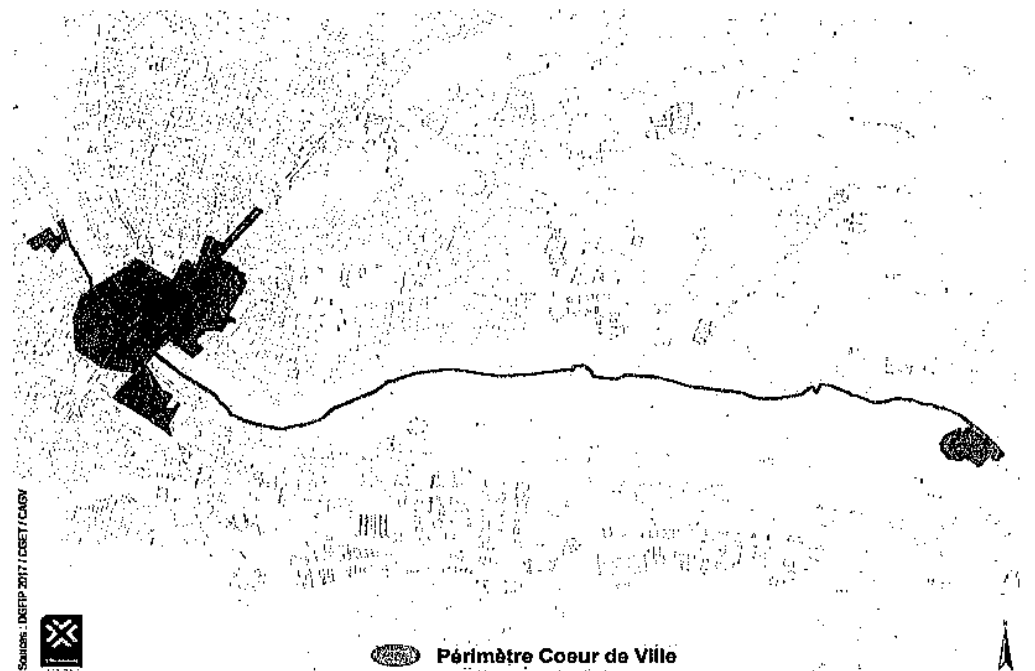
Noms	Fonctions	
Patrick CASSANY	Maire de VSL et Président de la CAGV	Président du comité de projet
Patricia WILLAERT	Mme Le Préfet de L&G	
Véronique SCHAFF	Mme Le Sous Préfet	
Marie-Françoise DEGHINI	Première Adjointe	
Yvon VEITADOUX	Vice-Président délégué au Développement Économique - CAGV	
Pierre-Jean FOUGEYROLLAS	Vice-Président délégué à l'Aménagement du Territoire - CAGV	
Bruno CHAUVIN	Directeur du PSV	
Agnès CHABRILLANGES	Directrice de la DDT	
Philippe LEGRET	Directeur Adjoint de la DDT	
Luca NAVY	Chargée développement Territorial - Caisse des Dépôts	
Pierre LANDES	Directeur Territorial - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine	
Guillaume BOUGES	Chargé d'opération - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine	
Jacky FAUVEL	Chargé de Mission à la Direction des Politiques contractuelles - Région Nouvelle Aquitaine	
Ysann SOULACROIX	Conseil Départemental - Chargé de mission aide aux Maire Rion du Soutien aux Territoires	
Anne MADZIARSKI	Conseil Départemental - Directrice du Soutien aux Territoires	
Bénédicte CORBIERE	Action logement	
Catherine FAUGE	Action logement - Responsable Agence d'Agén	
Evelyne MICHEL	Directrice Générale adjointe Pôle Urbanisme Aménagement Habitat	
Christophe MARTIN	Directeur Général Adjoint - Développement Eco - CAGV	
Yannick LEMARCHAND	Directeur de Cabinet	

57

Organisation à l'échelon local



**Annexe 4 : projet de périmètre Cœur de Ville**



Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/XXX en date du .....

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-017

CA-2018-105 Approbation du projet : Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Cœur de Charente (16) et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine  
Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 105**

**Approbation du projet : Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Cœur de Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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,

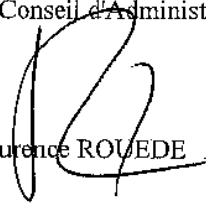
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Cœur de Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

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

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

La Présidente du Conseil d'Administration

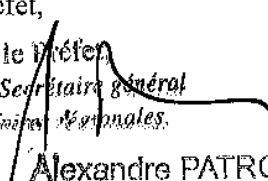
  
Laurence ROUEDE

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 Normales.*  
  
Alexandre PATROU



## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Cœur de Charente (16) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes Cœur de Charente et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

#### *L'objet de la convention :*

- *Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.*

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

La Communauté de Communes Cœur de Charente a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle résulte de la fusion entre de trois Communautés de Communes de « La Boixe » (14 communes), du « Pays d'Aigre » (15 communes) et du « Pays Manslois » (27 communes). Elle regroupe 54 communes et compte un total de 22 175 habitants sur un territoire de 603,35 km<sup>2</sup>. L'intercommunalité comprend de nombreuses communes de petite taille. Ainsi, seules quatre communes ont plus de 1000 habitants : Saint-Amant-de-Boixe (1 416 habitants), Vars (2 048 habitants), Aigre (1 107 habitants) et Mansle (1 649 habitants).

Au regard de ses statuts (arrêté préfectoral du 19 décembre 2016), la Communauté de Communes est notamment compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire, de développement économique, de gestion des ordures ménagères, d'action sociale d'intérêt communautaire ou encore d'environnement.



**CONVENTION CADRE N° CC XX-XX-XXX  
CENTRES BOURGS ET FONCIER COMMERCIAL EN CENTRE ANCIEN**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE CHARENTE**

**ET**

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

**ENTRE**

La **Communauté de Communes Cœur de Charente**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé – 10 route de Paris, 16560 TOURRIERS – représentée par son Président, Monsieur Jean-Pierre DE FALLOIS, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire 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 situé 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 Conseil d'Administration n° en date du

Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

**D'autre part**

## Préambule

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

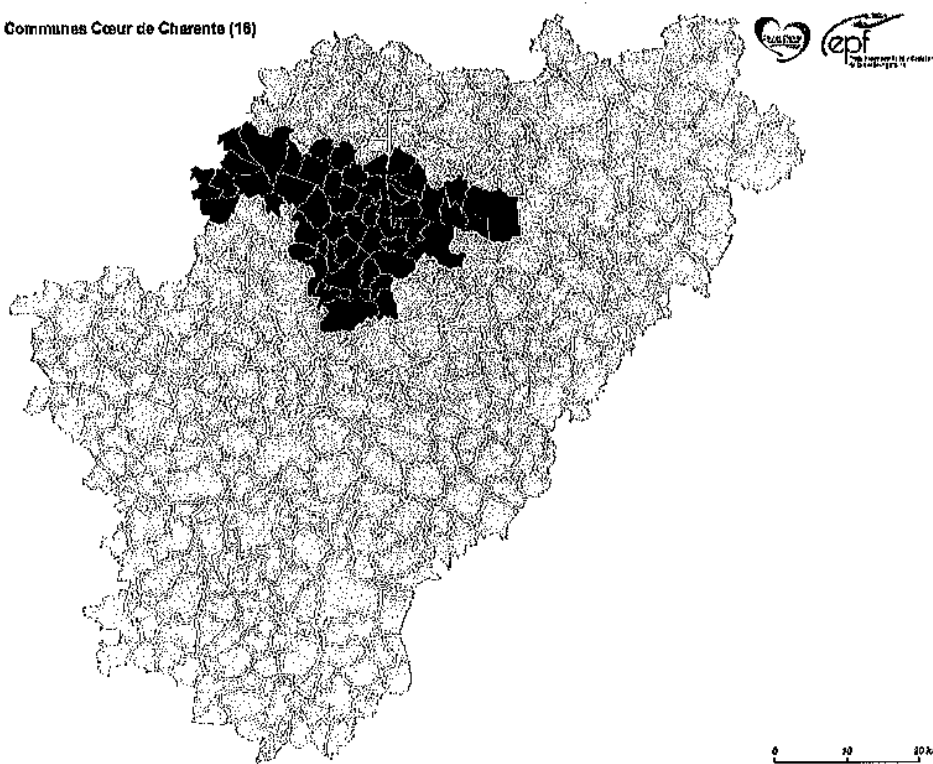
La Communauté de Communes Cœur de Charente et l'EPF ont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de développement économique, de développement du logement, du maintien ou du développement de l'emploi dans les territoires concernés.

*L'objet de la présente convention est d'engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.*

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

## La Communauté de Communes Cœur de Charente

Communauté de Communes Cœur de Charente (16)



*La Communauté de Communes Cœur de Charente, à l'échelle de la Charente*

Convention cadre « Centres-bourgs et foncier commercial » EPI / CC Cœur de Charente n° CC

La Communauté de Communes Cœur de Charente est composée de 54 communes. Elle s'est constituée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 du fait de l'entrée en vigueur, à la même date, de la loi NOTRe pour ce qui concerne son volet sur l'intercommunalité. En effet, la loi NOTRe dispose qu'une intercommunalité, pour pouvoir se créer ou continuer d'exister, doit regrouper au moins 15 000 habitants. Ainsi cette intercommunalité est le fruit de la fusion de trois Communautés de Communes : les Communautés de Communes de « la Boixe » (14 communes), du « Pays d'Aigre » (15 communes) et du « Pays Manslois » (27 communes). Au 1<sup>er</sup> Janvier 2015, ces trois intercommunalités représentaient 22 175 habitants.

La Communauté de Communes se caractérise par 4 pôles de vie majeurs, Mansle, Aigre, Saint-Amant-de-Boixe et Vars où résidait 28% de la population de l'intercommunalité au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (6220 habitants). Surtout, la collectivité est marquée par un fort caractère rural puisque sur 54 communes, seules ces 4 communes dépassent la barre des 1000 habitants.

Malgré ce caractère rural, la Communauté de Communes connaît un dynamisme croissant impulsé notamment par l'aire urbaine de l'Angoumois. Les polarités de Saint-Amant-de-Boixe et de Vars connaissent une croissance démographique affirmée. Cela procure ainsi un bassin d'influence et constitue une perspective positive quant aux ambitions de revitalisation de centres-bourgs.

En effet, ces centres-bourgs appellent à certains points de vigilance. Ils connaissent, pour la plupart, une forte problématique de vacances en raison d'une forte précarité énergétique et l'insalubrité du parc ancien. De plus, l'offre de logement n'est plus adaptée à la demande des ménages souvent pour une question de taille mais aussi pour la quasi absence de l'offre sociale.

C'est ainsi qu'une stratégie publique foncière doit être mise en œuvre sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

## **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'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 et 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 cadre, accompagnera la Communauté de Communes 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.

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de revitalisation de centres-bourgs et de centres-villes. 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 terme de développement de la biodiversité. De manière générale, L'EPF n'interviendra pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'intervention de l'EPF au service des projets des communes sera ainsi facilitée par la Communauté de Communes grâce à une mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la Communauté de Communes et entre les communes.

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

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJET DE LA CONVENTION**

#### **1.1 - Définition des enjeux**

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

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville, en réduisant la vacance par l'amélioration de l'habitat privé et la dynamisation de l'activité commerciale ;
- 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.

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF et la Communauté de Communes, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

#### **1.2 - Méthodologie d'action sur les centres-bourgs**

La Communauté de Communes et l'EPF conviennent des difficultés de l'action en centres-bourgs et

définissent donc un protocole de réflexion sur l'ensemble de la chaîne de l'action foncière. Ce travail, qui pourra être mené en parallèle de l'action sur les documents réglementaires, permettra de compléter les éléments suivants qui pourront être intégrés dans la présente convention, par voie d'avenant :

#### ***- Les sites d'intervention***

Une réflexion pourra avoir lieu sur le type de biens susceptibles d'être propices à une intervention foncière. Il peut s'agir en particulier des biens dégradés et ayant un impact négatif sur le bourg ou la ville, ou de biens qui par leur situation rendent probable la capacité à implanter des produits recherchés et à attirer des habitants. Des méthodologies existent en termes de « gisements fonciers », mais cette réflexion pourra avoir lieu sans étude spécifique, en parallèle de l'élaboration des documents réglementaires.

#### ***- Le public cible et les produits de sortie***

L'objectif étant la sortie de quelques opérations qualitatives à valeur de démonstrateur, un travail pourra avoir lieu sur les publics les plus à même de souhaiter s'installer en centre dans un premier temps (jeunes, personnes seules, personnes âgées, primo-accédants...). En conséquence, les types de logements recherchés prioritairement pourront être définis : surface du logement et des espaces extérieurs privatifs, nombre d'étages, parking, mitoyenneté ou non, demande en termes de proximité des services.

Les mêmes éléments pourront être adaptés pour des questions de commerces ou d'activités de type professions libérales.

#### ***- La composition et les études***

Les problèmes spécifiques aux centres-bourgs et aux centres-villes incitent à avoir une démarche cohérente entre les différents types d'action publique. L'objectif étant souvent de reconquérir des logements vacants ou de mettre en valeur un espace, une attention particulière doit être portée à la qualité de la composition. Cet aspect est d'autant plus nécessaire qu'il s'agit d'un élément d'attractivité important pour les habitants potentiels et que l'acceptation par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est souvent nécessaire.

Des études seront donc préférentiellement menées, en mutualisant si nécessaire les éléments relatifs aux marchés du logement, qui pourront avoir été réalisés par ailleurs. Une étude doit permettre la définition d'un plan de composition, et de préciser la faisabilité opérationnelle et financière, ainsi que de déterminer la capacité à attirer un opérateur.

D'autre part, une réflexion aura lieu avec la commune pour déterminer si une concentration de l'action publique en termes d'investissements de voirie ou d'espaces publics à proximité du site peut être nécessaire et être envisagée.

#### ***- Le portage foncier et la cession***

Des modalités spécifiques de portage pourront être trouvées si des opérations à tiroirs avec des questions de relocalisation doivent être réalisées. Sur des opérations potentiellement longues, la mise à disposition à la commune sera la norme mais des réflexions pourront avoir lieu sur l'utilisation de ces fonciers.

Les modalités de cession à des opérateurs ou à des investisseurs pourront être définies en fonction des spécificités du marché local et des expériences qui ont pu être menées.

## **ARTICLE 2 – CRITERES D’INTERVENTION DE L’EPF**

- **Favoriser le renouvellement urbain** : exigence, avant d’accorder l’intervention de l’EPF sur tout projet d’extension, que la commune présente ou fasse réaliser dans le cadre d’une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d’urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l’EPF ;
- **En cas d’extension urbaine** : exigence d’être en continuité de l’urbanisation existante et de favoriser l’utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux. Projets étudiés au cas par cas pour l’intervention de l’EPF ;
- **Densité** : densité brute minimum demandée en fonction de la typologie de la commune et de l’urbanisation existante. Elle sera, de fait, supérieure dans les secteurs urbains et périurbains ;
- **Logements sociaux** : si le contexte local le nécessite, des ratios minimums de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pourront être déterminés.

## **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l’EPF et pour accompagner les politiques déjà à l’œuvre, les partenaires s’engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l’habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre bourg ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- 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 ;
- Limiter la consommation de terres agricoles ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la Communauté de Communes entend faire bénéficier d’une intervention de l’EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l’intervention de l’EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté de Communes s’engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l’EPF s’engage à accompagner financièrement la Communauté de Communes au regard de l’importance, des enjeux et des projets du territoire.



L'EPF s'engage à ce titre à appuyer cette politique foncière de revitalisation commerciale des centres-bourgs à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier qui sera réalisé sur des sites structurants préalablement identifiés dans le cadre de l'étude.

#### **ARTICLE 4 - LE CONVENTIONNEMENT**

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Une convention opérationnelle est signée par l'EPF, une commune et la Communauté de Communes. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPF et la Communauté de Communes pourront être seuls signataires.

La convention décline les éléments contenus dans le PPI et s'articule autour de deux périmètres, un d'études permettant la définition d'une stratégie d'intervention, et un de réalisation avec plusieurs sites potentiellement. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- La définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent a minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avenant suite aux résultats des études menées.
- La réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la commune a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières

La Communauté de Communes a vocation à présenter l'action de l'EPF aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La Communauté de Communes pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPF pourra être présent, à cette fin.

La Communauté de Communes informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

#### **ARTICLE 5 - LES ETUDES**

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Communauté de Communes comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la Communauté de Communes.

L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la Communauté de Communes, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et les communes associées, ainsi que la Communauté de Communes.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la Communauté de Communes Cœur de Charente sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'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 reconversion et de densification de l'existant. 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.

Il sera alors procédé avec la Communauté de Communes, et les communes membres le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres-bourgs.

À cette fin, l'EPF, dans le cadre de conventions opérationnelles, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal ;
- dans un second 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 seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études 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.

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.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPF et la commune communiqueront à la Communauté de Communes tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La Communauté de Communes communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La Communauté de Communes pourra accompagner l'EPF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence
- La Communauté de Communes pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires

La Communauté de Communes a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF et au-delà.

L'EPF pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la Communauté de Communes, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

#### **ARTICLE 6 - L'INTERVENTION FONCIERE**

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la Communauté de Communes Cœur de Charente s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 3.

Si une commune membre de la Communauté de Communes est titulaire du droit de préemption, elle pourra s'engager à le déléguer à l'EPF :

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation ;
- Au cas par cas, sur le périmètre de veille

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à la Communauté de Communes Cœur de Charente.

## **ARTICLE 7 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE**

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

- La Communauté de Communes mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPF des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage ;
- La Communauté de Communes sera conviée à toute réunion de pilotage ;
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPF et de la Communauté de Communes pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de la Communauté de Communes.

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir ;
- Mettre à jours les éventuels engagements financiers pluriannuels.

## **ARTICLE 8 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

## **ARTICLE 9 - CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention cadre, les parties s'engagent à rechercher 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 ..... en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes Cœur de  
Charente représentée par son Président,

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

**Jean-Pierre DE FALLOIS**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/  
en date du .....

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-018

CA-2018-106 Approbation du projet : Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Creuse Confluence (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine  
Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 106**

**Approbation du projet : Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Creuse Confluence (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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 Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Creuse Confluence (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

-AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général 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,

En tant que  
L'Adjoint au Secrétaire général  
pour les affaires régionales,

Alexandre PATROU

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Creuse Confluence (23) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes Creuse Confluence et l'EPF ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement par des opérations en réhabilitation ou renouvellement urbain, développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

#### *L'objet de la convention :*

- *Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.*

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, suivant l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

La Communauté de Communes Creuse Confluence a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elle résulte de la fusion entre de trois Communautés de Communes du « Pays de Boussac » (15 communes), du « Carrefour des Quatre Provinces » (15 communes) et « d'Évaux-les-Bains Chambon-sur-Voueize » (13 communes). Elle regroupe 43 communes et compte un total de 17 351 habitants (en 2014) sur un territoire de 1 007,06 km<sup>2</sup>. L'intercommunalité comprend de nombreuses communes de petite taille. Ainsi, seules trois communes ont plus de 1000 habitants : Boussac (1 276 habitants), Evaux-les-Bains (1 383 habitants), et Gouzon (1 583 habitants).

Au regard de ses statuts (arrêté préfectoral du 2 novembre 2016), la Communauté de Communes est notamment compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire, de développement économique, de gestion des ordures ménagères, d'action sociale d'intérêt communautaire ou encore d'environnement.





**CONVENTION CADRE N°  
CENTRES BOURGS ET FONCIER COMMERCIAL EN CENTRE  
ANCIEN  
ENTRE  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE CONFLUENCE  
ET  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

entre

La **Communauté de Communes Creuse Confluence**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est localisé – Le Montet, 23600 Boussac – représentée par **Monsieur Nicolas SIMONNET**, 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 situé 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 Conseil d'Administration n° CA-2018-.. du .....

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part.

## PRÉAMBULE

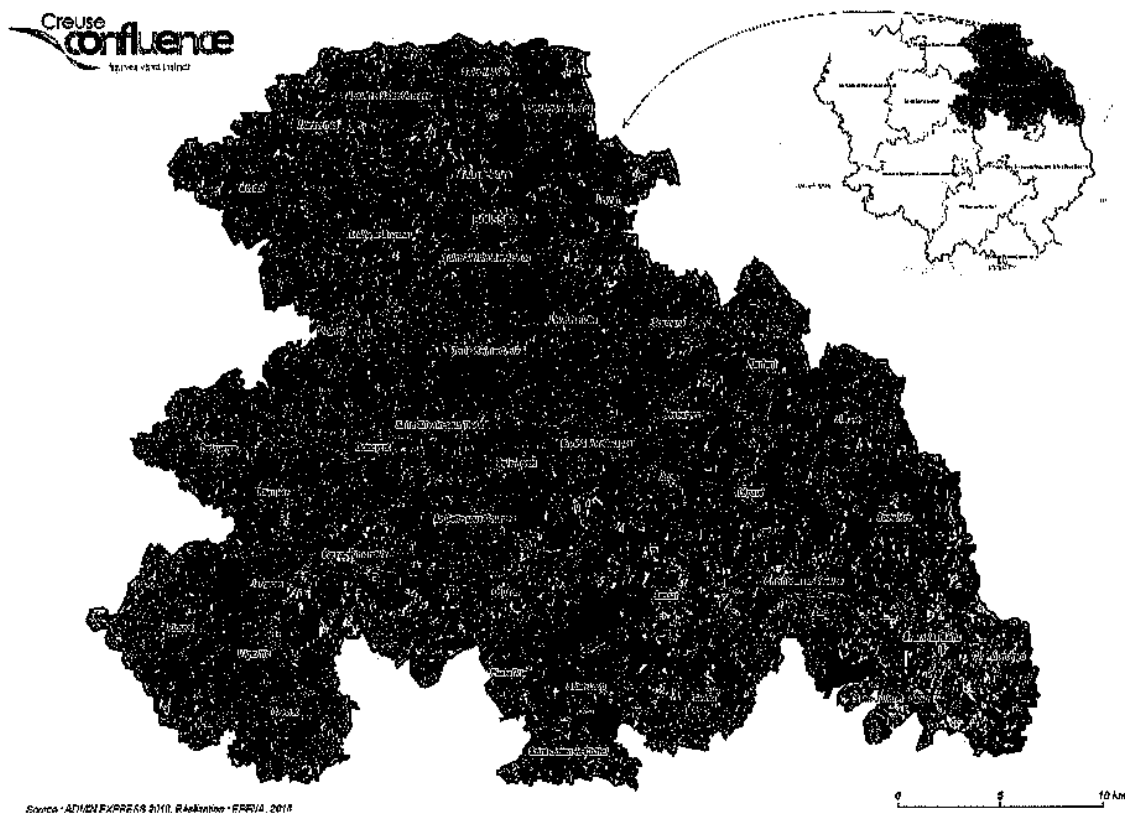
Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

La Communauté de Communes Creuse Confluence et l'EPF ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de développement économique, de développement du logement, du maintien ou du développement de l'emploi dans les territoires concernés.

*L'objet de la présente convention est d'engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.*

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

## La Communauté de Communes Creuse Confluence



La Communauté de Communes Creuse Confluence est née au 1<sup>er</sup> janvier 2017 de la fusion de trois intercommunalités : les Communautés de Communes du Pays de Boussac, du Carrefour des Quatre Provinces et d'Evaux-les-Bains/Chambon-sur-Voueize. Elle regroupe 17 786 habitants au sein de 43 communes. L'intercommunalité dispose de compétences sur le plan environnemental, du développement économique, du développement touristique et du logement. Son siège se trouve à Boussac, Bourg centre de la collectivité avec 1276 habitants.

La communauté de communes est marquée par un fort caractère rural puisque seules trois communes comptabilisent plus de 1000 habitants. Elle se singularise également par la présence de quelques entreprises phares au rayonnement national, voire international. En effet, elle bénéficie d'un tissu industriel toujours dynamique, constituant un bassin fort au sein du département. Ce sont ainsi plus de 600 emplois industriels présents.

La communauté de communes s'attache à développer les projets du territoire en ayant à cœur l'intérêt commun, fondement de l'intercommunalité, avec une préoccupation permanente de maîtriser les coûts. Ce développement s'équilibre entre les services destinés aux habitants et l'attractivité du territoire en termes de tourisme ou vis-à-vis des entreprises.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'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 cadre, 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.

Dans le cadre de la présente convention cadre, 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. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

#### **1.1 - Définition des enjeux**

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

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg, en réduisant la vacance par l'amélioration de l'habitat privé et la dynamisation de l'activité commerciale ;
- 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.

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF et la CC Creuse Confluence, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

## **1.2 - Méthodologie d'action sur les centres-bourgs**

La Communauté de Communes et l'EPF conviennent des difficultés de l'action en centres-bourgs et définissent donc un protocole de réflexion sur l'ensemble de la chaîne de l'action foncière. Ce travail, qui pourra être mené en parallèle de l'action sur les documents réglementaires, permettra de compléter les éléments suivants qui pourront être intégrés dans la présente convention, par voie d'avenant :

### ***- Les sites d'intervention***

Une réflexion pourra avoir lieu sur le type de biens susceptibles d'être propices à une intervention foncière. Il peut s'agir en particulier des biens dégradés et ayant un impact négatif sur le bourg, ou de biens qui par leur situation rendent probable la capacité à implanter des produits recherchés et à attirer des habitants. Des méthodologies existent en termes de « gisements fonciers », mais cette réflexion pourra avoir lieu sans étude spécifique, en parallèle de l'élaboration des documents réglementaires.

### ***- Le public cible et les produits de sortie***

L'objectif étant la sortie de quelques opérations qualitatives à valeur de démonstrateur, un travail pourra avoir lieu sur les publics les plus à même de souhaiter s'installer en centre dans un premier temps (jeunes, personnes seules, personnes âgées, primo-accédants...). En conséquence, les types de logements recherchés prioritairement pourront être définis : surface du logement et des espaces extérieurs privatifs, nombre d'étages, parking, mitoyenneté ou non, demande en termes de proximité des services.

Les mêmes éléments pourront être adaptés pour des questions de commerces ou d'activités de type professions libérales.

### ***- La composition et les études***

Les problèmes spécifiques aux centres-bourgs incitent à avoir une démarche cohérente entre les différents types d'action publique. L'objectif étant souvent de reconquérir des logements vacants ou de mettre en valeur un espace, une attention particulière doit être portée à la qualité de la composition. Cet aspect est d'autant plus nécessaire qu'il s'agit d'un élément d'attractivité important pour les habitants potentiels et que l'acceptation par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est souvent nécessaire.

Des études seront donc préférentiellement menées, en mutualisant si nécessaire les éléments relatifs aux marchés du logement, qui pourront avoir été réalisés par ailleurs. Une étude doit permettre la définition d'un plan de composition, et de préciser la faisabilité opérationnelle et financière, ainsi que de déterminer la capacité à attirer un opérateur.

D'autre part, une réflexion aura lieu avec la commune pour déterminer si une concentration de l'action publique en termes d'investissements de voirie ou d'espaces publics à proximité du site peut être nécessaire et être envisagée.

#### ***- Le portage foncier et la cession***

Des modalités spécifiques de portage pourront être trouvées si des opérations à tiroirs avec des questions de relocalisation doivent être réalisées. Sur des opérations potentiellement longues, la mise à disposition à la commune sera la norme mais des réflexions pourront avoir lieu sur l'utilisation de ces fonciers.

Les modalités de cession à des opérateurs ou à des investisseurs pourront être définies en fonction des spécificités du marché local et des expériences qui ont pu être menées.

### **ARTICLE 2 – CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPF**

- Favoriser le renouvellement urbain : exigence, avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, que la commune présente ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPF ;
- En cas d'extension urbaine : exigence d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux ;
- Densité : densité brute minimum demandée en fonction de la typologie de la commune et de l'urbanisation existante. Elle sera de fait supérieur dans les secteurs urbains et périurbains ;
- Logements sociaux : si le contexte local le nécessite, des ratios minimums de logements locatifs sociaux pourront être déterminés

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre bourg ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant ;
- Limiter la consommation de terres agricoles ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la CC Creuse Confluence entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la CC Creuse Confluence s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la CC Creuse Confluence au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

L'EPF s'engage à ce titre à appuyer cette politique foncière de revitalisation commerciale des centres-bourgs à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier qui sera réalisé sur des sites structurants préalablement identifiés dans le cadre de l'étude.

#### **ARTICLE 4 – LE CONVENTIONNEMENT**

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Une convention opérationnelle est signée par l'EPF, une commune et la CC Creuse Confluence. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPF et la Communauté de Communes pourront être seuls signataires.

La convention décline les éléments contenus dans le PPI et s'articule autour de deux périmètres, un d'études permettant la définition d'une stratégie d'intervention, et un de réalisation avec plusieurs sites potentiellement. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- La définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent a minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avenant suite aux résultats des études menées.
- La réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la commune a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières

La Communauté de Communes a vocation à présenter l'action de l'EPF aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La Communauté de Communes pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPF pourra être présent, à cette fin.

La Communauté de Communes informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

## **ARTICLE 5 - LES ETUDES**

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Communauté de Communes Creuse Confluence comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la Communauté de Communes.

L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la Communauté de Communes, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et les communes associées, ainsi que la Communauté de Communes.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la Communauté de Communes Creuse Confluence sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'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 reconversion et de densification de l'existant. 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.

Il sera alors procédé avec la CC Creuse Confluence, et les communes membres le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs.

À cette fin, l'EPF, dans le cadre de conventions opérationnelles, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal ;
- dans un second 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 seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.



Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études 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.

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.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPF et la commune communiqueront à la CC Creuse Confluence tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La Communauté de Communes communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La Communauté de Communes pourra accompagner l'EPF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence
- La Communauté de Communes pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires

La Communauté de Communes a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF et au-delà.

L'EPF pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la Communauté de Communes, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

#### **ARTICLE 6 - L'INTERVENTION FONCIERE**

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la Communauté de Communes Creuse Confluence s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 3.

Si une commune membre de la Communauté de Communes est titulaire du droit de préemption, elle pourra s'engager à le déléguer à l'EPF :

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation ;
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence sur le périmètre d'étude.

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à la Communauté de Communes Creuse Confluence.

### **ARTICLE 7 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE**

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

- La Communauté de Communes mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPF des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage ;
- La Communauté de Communes sera conviée à toute réunion de pilotage ;
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPF et de la Communauté de Communes pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de la Communauté de Communes.

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir ;
- Mettre à jours les éventuels engagements financiers pluriannuels.

### **ARTICLE 8 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2023.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de

la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

### **ARTICLE 9 - CONTENTIEUX**

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

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

Fait à ....., le ....., en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes Creuse Confluence,  
représentée par son Président,

L'Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine,  
représenté par son Directeur général,

**Nicolas SIMONNET**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/XXX en date du .....

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-019

CA-2018-107 Avenant n° 1 à la convention cadre n° 33-17-083 d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 25 septembre 2018

Délibération n° CA-2018- 107

**Approbation du projet :**

**Avenant n° 1 à la convention cadre n° 33-17-083 d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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° 33-17-083, signée le 08 juin 2018, d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique et l'EPF de Nouvelle Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet d'avenant n° 1 à la convention cadre n° 33-17-083 d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique et l'EPF de Nouvelle Aquitaine,

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

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

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurance 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****CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 25 septembre 2018

**Rapport du Directeur Général****Approbation du projet :**

**Avenant n° 1 à la convention cadre n° 33-17-083 d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Ce projet d'avenant n° 1 concerne la convention n° 33-17-083 d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique entre l'EPA Bordeaux Euratlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

**-Objet :** développement éco

**-Signature initiale :** 08 juin 2018

**-Durée :** jusqu'au 31 décembre 2030

**-Montant maximal :** VINGT MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (20 000 000 € HT)

Le 08 juin 2018, l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention-cadre d'appui à la maîtrise foncière de l'OIN Bordeaux Euratlantique, portant sur la période 2018-2030.

Cette convention-cadre vise à la définition d'une stratégie d'intervention en vue d'assurer la maîtrise et le portage foncier des périmètres de projet au sein de l'OIN.

Ce périmètre couvre une superficie de 738 hectares, répartie entre les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne. Cette partie de l'agglomération est aujourd'hui caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire. Depuis plus de dix ans, les collectivités ont identifié ce territoire comme un site stratégique de la métropole bordelaise.

La convention cadre entre l'EPA Bordeaux Euratlantique et l'EPF vise à la définition d'une stratégie d'intervention au service de ses projets d'habitat et de développement économique, sa localisation sur des périmètres d'intervention identifiés et correspondant à la stratégie envisagée par l'EPA, la définition d'enveloppes d'intervention ainsi que des conditions d'intervention de l'EPF au service des projets de l'EPA.

Trois secteurs d'intervention avaient été définis dans le cadre de la convention initiale, avec des modalités d'intervention et des calendriers spécifiques :

- Secteur 1 : Souys (19,5 ha) ;
- Secteur 2 : Bègles Garonne (45 ha) ;
- Secteur 3 : Floirac Sud (50 ha).

Suite à la signature de la convention-cadre, l'EPA et l'EPF ont conclu le 29 août 2018 une première convention opérationnelle portant sur la maîtrise foncière du secteur Bègles Garonne, d'une surface totale de 45 ha sur la commune de Bègles, portant sur une durée prévisionnelle de 8 ans.

**Description de l'avenant :**

Le présent avenant vise à l'intégration d'un nouveau périmètre d'intervention à la convention-cadre, préalablement au passage d'une convention opérationnelle : il s'agit du secteur Armagnac Sud / Gattebourse, pour une superficie de 9,3 ha.

**-Montant :** inchangé

**-Durée :** inchangé

bordeaux  
**EURATLANTIQUE**



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION-CADRE N° 33-17-083  
D'APPUI A LA MAÎTRISE FONCIERE DE L'OPERATION D'INTERET  
NATIONAL BORDEAUX EURATLANTIQUE**

**ENTRE**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT  
DE BORDEAUX EURATLANTIQUE**

**ET**

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

**ENTRE**

**L'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique** représenté par son directeur général en exercice, Monsieur **Stéphan DE FAY**, nommé aux termes d'un arrêté du Ministre chargé du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité en date du 1er septembre 2014, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du....., faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde, CS 41717, 33080 Bordeaux Cedex,  
Ci-après désigné « **l'EPA** »,

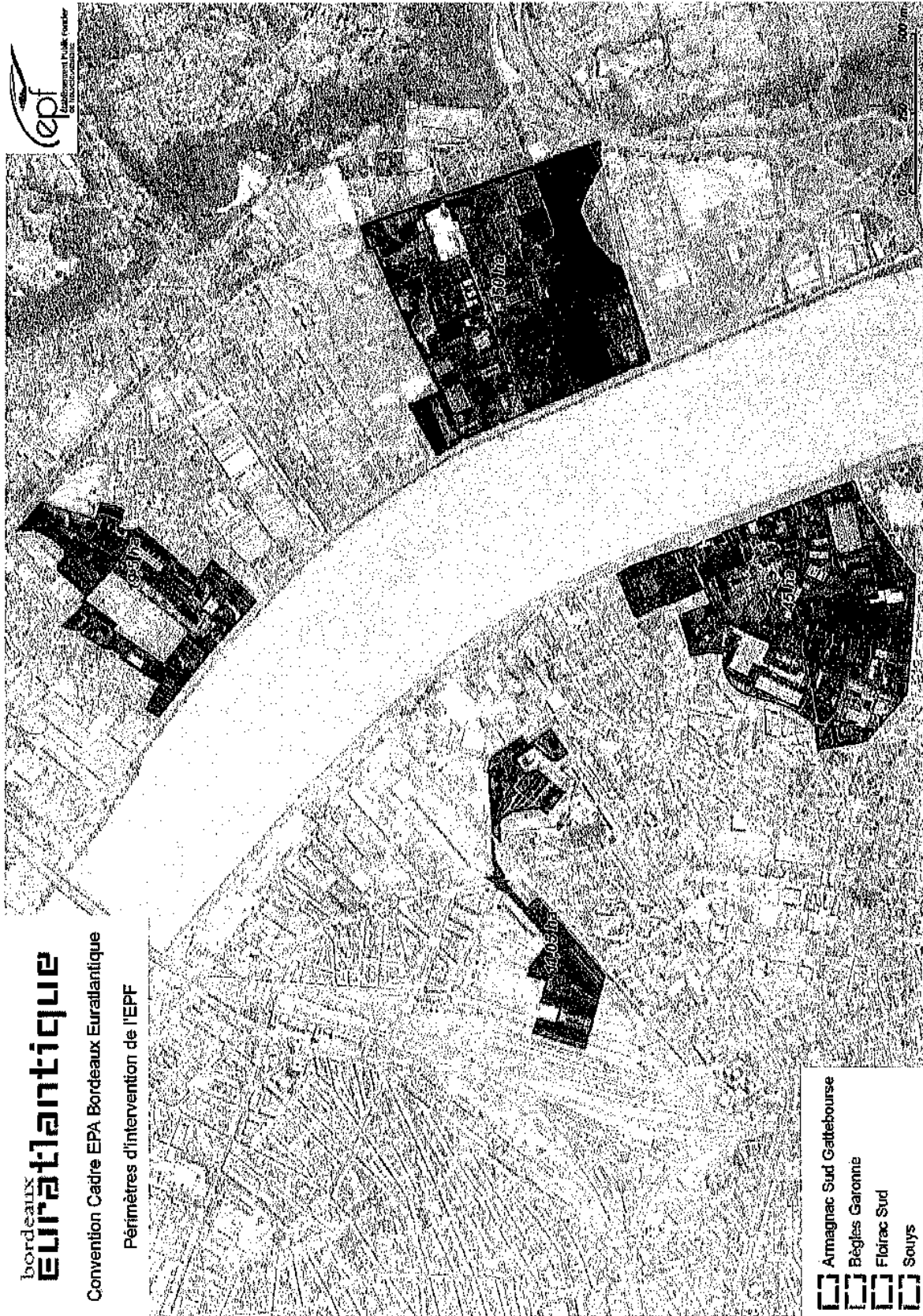
D'une part

**ET**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à -107 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 conseil d'administration n° B-2018-.... en date du 25 septembre 2018,  
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

D'autre part





bordeaux  
**Euratlantique**

Convention Cadre EPA Bordeaux Euratlantique

Périmètres d'intervention de l'EPF

**Armagnac Sud Gattebourse**  
**Bègles Garonne**  
**Floirac Sud**  
**Souys**



## **PRÉAMBULE**

Le 8 juin 2018, l'Etablissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention-cadre d'appui à la maîtrise foncière de l'OIN Bordeaux Euratlantique, portant sur la période 2018-2030.

Cette convention-cadre vise à la définition d'une stratégie d'intervention en vue d'assurer la maîtrise et le portage foncier des périmètres de projet au sein de l'OIN.

Ce périmètre couvre une superficie de 738 hectares, répartie entre les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne. Cette partie de l'agglomération est aujourd'hui caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire. Depuis plus de dix ans, les collectivités ont identifié ce territoire comme un site stratégique de la métropole bordelaise.

La convention cadre entre l'EPA Bordeaux Euratlantique et l'EPF vise à la définition d'une stratégie d'intervention au service de ses projets d'habitat et de développement économique, sa localisation sur des périmètres d'intervention identifiés et correspondant à la stratégie envisagée par l'EPA, la définition d'enveloppes d'intervention ainsi que des conditions d'intervention de l'EPF au service des projets de l'EPA.

Trois secteurs d'intervention avaient été définis dans le cadre de la convention initiale, avec des modalités d'intervention et des calendriers spécifiques :

- Secteur 1 : Souys (19,5 ha) ;
- Secteur 2 : Bègles Garonne (45 ha) ;
- Secteur 3 : Floirac Sud (50 ha).

Suite à la signature de la convention-cadre, l'EPA et l'EPF ont conclu le 29 août 2018 une première convention opérationnelle portant sur la maîtrise foncière du secteur Bègles Garonne, d'une surface totale de 45 ha sur la commune de Bègles, portant sur une durée prévisionnelle de 8 ans.

Le présent avenant vise à l'intégration d'un nouveau périmètre d'intervention à la convention-cadre, préalablement au passage d'une convention opérationnelle : il s'agit du secteur Armagnac Sud / Gattebourse, pour une superficie de 9,3 ha.

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

### **ARTICLE 1 – INTEGRATION DE NOUVEAUX PÉRIMETRES D'INTERVENTION**

*Cet article vient compléter l'article 4 (Intervention au service des projets économiques et d'habitat) de la convention cadre initiale.*

#### **Secteur 4 : Armagnac Sud / Gattebourse**

Le secteur Armagnac Sud / Gattebourse est inclus dans la ZAC Saint Jean Belcier (cf. préambule). Ce secteur a vocation à recevoir une programmation mixte associant équipements d'intérêt général (groupe scolaire, crèche,...), culturels (musée privé, théâtre pour enfants,...), établissements d'enseignement supérieur, ainsi qu'une programmation résidentielle (90 000 m<sup>2</sup>) et tertiaire (90 000 m<sup>2</sup>) importante. L'ensemble s'articule autour de deux espaces publics majeurs que sont le jardin d'Ars (plus de 7,7 ha) et le futur jardin d'Armagnac Sud.

Les études relatives à ce secteur sont avancées, et la désignation des promoteurs fait l'objet de consultations initiées par l'EPA en avril 2018, de négociations en gré à gré avec certains porteurs de projets (équipements culturels, établissements d'enseignement supérieur, et entreprises désireuses de s'implanter sur le secteur). A noter que l'ilot faisant l'objet de la consultation conjointe de EPF de Nouvelle-Aquitaine et de l'EPA Bordeaux Euratlantique, afin d'engager notamment la cession de l'Ilot du Port à Angoulême et faire émerger le projet porté par la Ville d'Angoulême.

La principale acquisition foncière dans ce secteur fait l'objet d'un protocole d'accord entre son propriétaire, la SNCF, et l'EPA. L'acquisition de ce foncier de 9,3 ha estimé à 10,3 M€ HT doit intervenir d'ici fin 2018. L'EPA sollicite l'EPF afin de maîtriser et porter le foncier le temps nécessaire à l'EPA pour développer son projet.

Sur ce secteur, les phases d'intervention suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- Acquisition : 2018 ;
- Rachat par l'EPA : 2020-2021.

L'Établissement Public d'Aménagement  
Bordeaux-Euratlantique  
représenté par son Directeur Général,

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

**Stéphan DE FAY**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Serge Boscher** n° 20.../.. en date du ..... 20..

Annexe n°1 : Convention cadre du 8 juin 2018

**CONVENTION CADRE N°33-17-083**  
**D'APPUI A LA MAITRISE FONCIERE DE L'OPERATION**  
**D'INTERET NATIONAL BORDEAUX EURATLANTIQUE**  
**ENTRE L'EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE**  
**ET L'EPF NOUVELLE AQUITAINE**

**2018-2030**

**ENTRE**

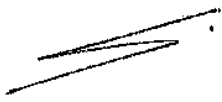
**L'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique** représenté par son directeur général en exercice, Monsieur Stéphane de Fay, nommé aux termes d'un arrêté du Ministre chargé du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité en date du 1er septembre 2014, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du 21 décembre 2017, faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde, CS 41717, 33080 Bordeaux Cedex,  
Ci-après désigné « **l'EPA** »,

D'une part

**ET**

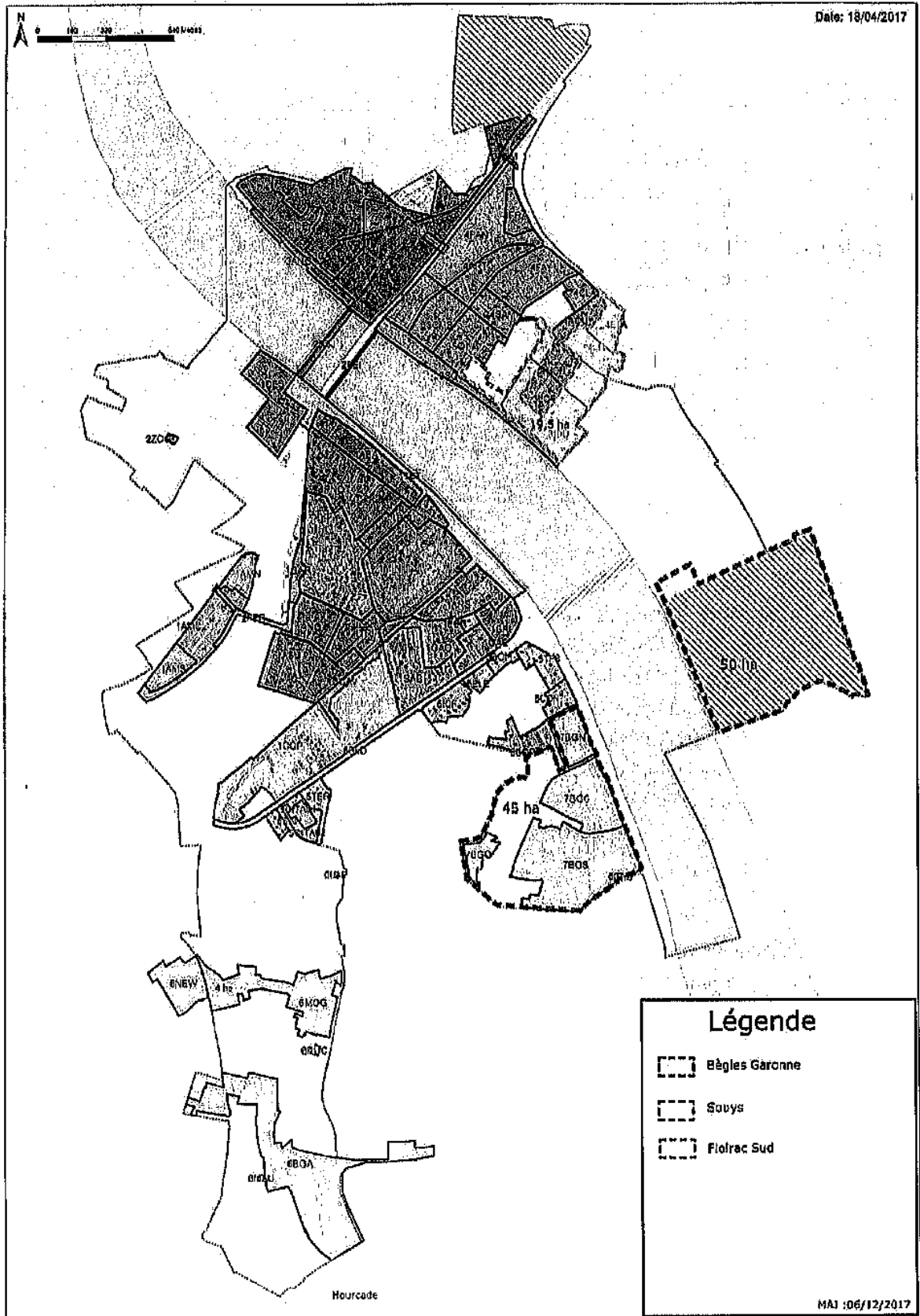
**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à – Immeuble le Connétable, 107 boulevard du grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2017-85 en date du 13 décembre 2017,  
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

D'autre part



96

# PERIMETRE DE L'OIN



PG 2

# PRÉAMBULE

L'établissement public d'aménagement (EPA) de Bordeaux Euratlantique, créé en 2010, est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique (OIN).

Ce périmètre couvre une superficie de 738 hectares répartie sur les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne (491 ha en rive gauche et 257 ha en rive droite). Il constitue l'entrée sud-est du cœur de l'agglomération, caractérisée par la présence de la gare Saint-Jean et de son offre multimodale (trains grandes lignes, TER, interconnexion avec le tramway et quatre lignes de cars interurbains) et de deux accès routiers à la rocade. Conformément à l'objet de l'EPF, ce projet contribue à son action en Gironde.

Composée en grande partie d'anciens quartiers populaires, cette partie de l'agglomération est aujourd'hui caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire (faisceau ferroviaire, pénétrantes autoroutières, pont Saint-Jean, quais sur les deux rives, boulevards, futur franchissement Jean-Jacques Bosc...).

De grands espaces mutables côtoient ainsi des flots urbains très structurés, à forte densité dans la frange nord-ouest du secteur, et des tissus plus hétérogènes sur le reste du territoire au sein duquel l'impression de morcellement prédomine. Depuis plus de dix ans, les collectivités ont identifié ce territoire comme un site stratégique de l'agglomération bordelaise.

Les cinq projets urbains où l'EPA de Bordeaux-Euratlantique exerce de droit sa compétence d'aménagement sont :

1. le quartier de la Gare Saint-Jean, des emprises ferroviaires à la Garonne, entre le pont Saint-Jean et le futur franchissement Jean-Jacques Bosc,
2. le secteur Rive Droite de l'OIN, le long de la voie ferrée, au Nord de la gare : le débouché du pont Saint-Jean rive droite et le projet urbain d'entrée Est du cœur d'agglomération,
3. le quartier Gare de Bègles / Stade Moga
4. le secteur Grand-Port / Sècheres,
5. le secteur Floirac Sud

Depuis 2010, l'EPA a procédé à 80 acquisitions pour 58 M€ sur plusieurs sites de projets :

- Sur Bègles : 13 acquisitions pour 8,6 M€.
- Sur Garonne Eiffel : 12 acquisitions pour 18 M€.
- Sur Saint Jean - Belcier : 55 acquisitions pour 9,2 M€.

En 2018, l'EPA envisage de réaliser une trentaine d'acquisitions pour environ 20 M€.

Actuellement, le portage foncier de l'EPA est de 4 ans environ sur Saint Jean Belcier et entre 8 et 9 ans sur Bègles et Garonne Eiffel en fonction du calendrier de réalisation des projets.

L'EPA sollicite l'EPF pour assurer la maîtrise et le portage foncier des périmètres de projet au sein de l'OIN sur les secteurs de la Souys (19,5 ha), de Bègles Garonne (45 ha) et de Floirac sud (50 ha). Ces secteurs aujourd'hui à vocation économique et essentiellement composés d'entrepôts et d'usines sont

  
PG

destinés à accueillir à terme de nouveaux quartiers d'habitat comprenant également de l'emploi et des équipements publics.

La présente convention cadre vise donc la définition d'une stratégie d'intervention, sa localisation sur des périmètres d'intervention identifiés et correspondant à la stratégie envisagée par l'EPA, la définition d'enveloppes d'intervention et la définition des conditions d'intervention de l'EPF au service des projets de l'EPA.

## **Les capacités d'intervention de l'EPF**

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 désignées. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

Dé 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.

Son intervention est strictement limitée à l'activité foncière et permet en zone tendue notamment d'engager bien en amont du projet les démarches foncières. Ces démarches permettent de mobiliser des opportunités foncières en amont du projet, de maîtriser l'évolution du marché, d'intervenir par voie de préemption si la collectivité souhaite déléguer le droit de préemption urbain et enfin d'engager la maîtrise foncière complète y compris via l'expropriation lorsque la collectivité engage le projet.

Ces interventions en anticipation foncière peuvent être mobilisées en ZAD, en périmètre d'attente au PLU ou sans outil réglementaire spécifique en appui d'une stratégie d'agglomération.

Cette démarche d'anticipation foncière nécessite une connaissance fine des secteurs stratégiques à même de calibrer précisément l'intervention foncière aux besoins des futurs projets.

L'EPF a déjà accompagné des collectivités dans ces démarches d'anticipation foncière, comme sur les Boulevards de La Rochelle. Cette intervention a permis la réalisation de projets de logements notamment, mais a aussi un effet de régulation du marché en termes de prix du foncier, de qualité et de prix de sortie des opérations.

Cette expérience accumulée est conforme aux orientations stratégiques d'intervention de l'EPF et peut, par conséquent, être mobilisée au service des projets de l'EPA.

L'intervention au service de l'anticipation foncière n'est pas exclusive des autres projets tant de Bordeaux Métropole que des communes. L'EPF a vocation à faire bénéficier les collectivités de ses capacités en termes de négociation foncière, de démolition-dépollution le cas échéant au service de leurs projets. La

PG

norme est toujours la cession à opérateur après appel à projets, sans impact de l'intervention foncière sur la collectivité.

## L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique

Les enjeux stratégiques et la nature des contraintes du projet urbain, qui nécessitent une capacité forte d'articulation des échelles temporelles, spatiales et d'acteurs, ont conduit les collectivités locales et l'Etat à instituer en 2010 une structure « ad hoc » de développement et d'aménagement : l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique, Intervenant sur un périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN), statut qui ouvre une cogestion par l'Etat et les collectivités du droit des sols, l'EPA Bordeaux Euratlantique, associe l'Etat, les villes de Bordeaux, Bègles et Floirac, Bordeaux Métropole et le conseil régional d'Aquitaine depuis l'origine, le Département de Gironde depuis le 31 juillet 2015 dans une gouvernance partagée veillant au développement urbain et économique de l'OIN. Euratlantique a pour ambition d'offrir un cadre de vie attractif et agréable aux futurs habitants et usagers, exemplaire par sa qualité, sa mixité fonctionnelle et sociale à une échelle très fine, et sa création de valeur économique. Cette ambition se décline dans son projet stratégique et opérationnel et son plan pluriannuel d'actions qui sont les moyens privilégiés pour :

- Inscrire Bordeaux Euratlantique en cohérence avec les stratégies urbaines et économiques des communes, de la métropole, de la région et du pays.
- Définir, à une échelle resserrée, l'identité et l'ambiance visée pour les nouveaux quartiers de l'OIN, véritable maîtrise d'usage complémentaire de la maîtrise d'ouvrage.
- Disposer d'un outil opérationnel de programmation et de pilotage du développement urbain et économique du territoire.
- Renforcer la lisibilité du projet Euratlantique auprès des partenaires.

En conséquence, les objectifs stratégiques et opérationnels de l'établissement se déclinent autour de 4 thématiques :

- Contribuer de façon active au développement de l'emploi sur la métropole bordelaise : 30 000 emplois sont prévus à terme sur le secteur Euratlantique. L'opération pourra être considérée comme un succès si la moitié ou plus de ces emplois sont des emplois nouveaux pour la métropole, soit impatriés sur le territoire métropolitain, soit créés dans le cadre d'entreprises en création ou croissance.
- Répondre de façon équilibrée à la forte dynamique démographique de la métropole en générant une offre de logement quantitativement et qualitativement adaptée à des niveaux de prix contribuant à stabiliser les prix de vente moyens à l'échelle métropolitaine. Au total, 40 000 habitants nouveaux sont attendus sur le secteur Euratlantique.
- Développer des quartiers désirables intégrant une forte mixité fonctionnelle et d'usages dans une approche globale de territoire bas carbone, permettant de répondre de façon responsable et économiquement soutenable aux enjeux environnementaux et sociaux.
- Maintenir un développement urbain ambitieux et adapté aux enjeux économiques et démographiques du territoire dans un contexte d'attrition des finances publiques. L'atteinte de cet objectif passe à la fois par une exigence d'efficacité et sobriété des investissements, une conception intégrant dès l'amont les questions liées au coût de fonctionnement et d'entretien des équipements publics, et la mobilisation de modèles juridiques et/ou économiques innovants

  
P6



permettant de soulager les collectivités sur leurs investissements et/ou le fonctionnement ultérieur.

Pour mener à bien ces objectifs, deux périmètres sont d'ores et déjà entrés en phase opérationnelle :

- La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier a été créée par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 2013. Par arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014, le préfet de Gironde a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC « Bordeaux Saint-Jean Belcier » sur la commune de Bordeaux.  
Par arrêté préfectoral en date du 23 octobre 2014, le préfet de Gironde a rendu cessible une première tranche de parcelles et immeubles désignés dans l'enquête parcellaire. Le Tribunal de Grande Instance de Bordeaux a rendu une ordonnance d'expropriation le 12 décembre 2014 modifiée par une ordonnance rectificative du 17 mars 2015.  
Les acquisitions correspondantes se termineront en 2018.  
Une deuxième enquête parcellaire a été lancée en 2017 sur 47 terriers. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable le 21 février 2017. L'arrêté de cessibilité correspondant est attendu pour début 2018.
- La ZAC Garonne Eiffel a été créée par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2016.  
Par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2017, le préfet de Gironde a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC Garonne Eiffel sur les communes de Bordeaux et Floirac.

Les autres secteurs de l'OIN seront développés à plus longues échelles.

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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.

PG

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 cadre, accompagnera l'EPA 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 Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF.

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 de la présente convention cadre et des conventions qui s'y rattachent, 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. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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



## ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION CADRE

La présente convention a pour objet la définition des modalités d'intervention de l'EPF sur le territoire de l'OIN, et ainsi de déterminer :

- *Les sites d'intervention prioritaire*, qui nécessitent une intervention foncière active avant la mise en place du projet.
- *Les sites d'intervention en veille foncière*, qui nécessitent une approche en anticipation en amont de la définition de projets.
- *Les modalités d'intervention par le biais de conventions* sur les projets identifiés.
- *L'enveloppe financière du volume d'interventions de l'EPF* au cours de la durée de la convention.

## ARTICLE 2. AXES D'INTERVENTION

L'EPF accompagnera l'EPA au service de ses projets d'habitat et de développement économique, au titre de son programme pluriannuel d'action adopté en mars 2016.

Cette intervention s'inscrit dans le contexte de la recherche d'une meilleure coordination des outils d'intervention de l'Etat dans la mise en œuvre de l'opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, conformément aux coordinations opérées entre EPF et EPA sur les autres OIN françaises.

De façon générale, l'EPA Bordeaux Euratlantique favorise la mixité programmatique (logement, bureaux, activités, commerces, équipements publics) dans ses projets, a minima à l'échelle du quartier, et, lorsque la taille des opérations le permet, à l'échelle du lot immobilier.

Ses opérations sont également conçues pour pousser les acteurs de la filière immobilière à s'engager en faveur de l'innovation au service des futurs habitants ou occupants (innovations d'usage, ou technologiques avec, pour ces dernières, des enjeux de retombées économiques pour les filières locales). L'EPA s'est ainsi engagé depuis 2016 à réserver 25 000 m<sup>2</sup> par an à la construction d'immeubles en structure bois.

S'agissant du logement, la Métropole de Bordeaux connaît depuis plusieurs années une dynamique démographique soutenue. Dans le contexte d'une attractivité résidentielle encore accrue avec l'arrivée de la LGV en 2017, et dans un souci de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, Euratlantique vise à produire une offre de logements pour tous au sein de quartiers de centre-ville mixtes fonctionnellement et socialement. Quantitativement, environ 1,4 millions de m<sup>2</sup>, soit 20 000 logements seront ainsi construits sur l'opération.

Pour répondre à la diversité des besoins, cette offre doit :

- Contribuer à une stabilisation des prix d'accession au logement à l'échelle métropolitaine : pour cela, l'établissement inscrit dans ses actes de vente l'obligation, pour les promoteurs, de respecter un prix moyen maximum de vente des produits en accession à la propriété correspondant au prix moyen constaté au niveau métropolitain au moment de la signature de l'acte de vente (soit 3600 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB hors parking pour l'année 2016).
- Contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale issus de la loi SRU : pour cela, l'établissement s'engage à produire, en moyenne, 35% de logements locatifs sociaux, en ajustant cette production au stock de logements sociaux existant dans chaque quartier.

PG 8

- Apporter une diversité de réponses aux besoins de logements depuis l'hébergement jusqu'au logement de grand standing :
  - o 35% de logements locatifs sociaux
  - o 15 à 20% de produits « intermédiaires » déclinés entre l'accès social à la propriété, l'accès à prix maîtrisé, et le logement locatif intermédiaire
  - o 45 à 50% de logements en accession libre
- Chaque grand secteur opérationnel intégrera également une structure d'hébergement de petite taille dont la typologie et le calendrier de réalisation seront définis en accord avec les collectivités territoriales et l'Etat.
- En termes de typologies, les objectifs de l'EPA seront progressivement précisés, quartier par quartier afin de correspondre à l'ambiance spécifique de chacun d'eux, tout en s'adaptant aux besoins constatés, en évitant néanmoins les immeubles concentrant exclusivement de petites typologies.

S'agissant du développement économique, l'EPA Bordeaux Euratlantique a pour mission d'ancrer sur le territoire de l'OIN la création de valeur, avec pour objectifs stratégiques en matière de développement économique :

- La création d'emplois ex-nihilo, mobilisant notamment l'extraordinaire potentiel entrepreneurial régional ;
- L'accueil d'entreprises en extension, ou en relocalisation et susceptibles de participer à un écosystème économique créateur d'emplois ;
- La contribution, en tant que vitrine du territoire néo-aquitain, à l'augmentation de son attractivité économique

Au point de vue quantitatif, l'objectif est d'accueillir 30 000 emplois, dont plus de la moitié exogènes soit 20% des objectifs métropolitains (75 000) à horizon 2030. La programmation globale prévisionnelle (dans les secteurs en projet et en étude) pour héberger ces nouveaux emplois sur le territoire est de :

- 540 000 m<sup>2</sup> de bureaux, soit environ 20% du parc métropolitain,
- 150 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et ateliers,
- 55 000 m<sup>2</sup> de commerces,
- 50 000 m<sup>2</sup> d'hébergements hôteliers.

En termes de typologies, l'EPA a engagé une réflexion active sur l'intégration d'activités.

En termes de choix des opérateurs immobiliers, l'EPA procède usuellement en gré à gré, sur la base d'un programme et d'un projet négocié. Néanmoins, depuis 2015, l'EPA systématise progressivement la mise en concurrence des opérateurs à chaque fois que les éléments de complexité du projet, ou l'absence de contraintes liées aux utilisateurs finaux ou investisseurs de long terme le permettent, en particulier sur les opérations dédiées exclusivement à du logement.

Dans tous les cas (gré à gré ou mise en concurrence préalable), le prix de vente des droits à construire est fixé en cohérence avec les prix de sortie de façon à permettre un coût de construction et des honoraires de conception adaptés aux exigences de qualité imposées aux opérateurs.

Dans le respect de ces orientations générales, les orientations spécifiques à chacun des secteurs d'intervention sont précisées à l'article 4, et seront précisées lorsque nécessaire dans le cadre des conventions particulières qui seront adoptées en déclinaison de la présente convention cadre.

  
 PG

### **ARTICLE 3. STRUCTURE CONVENTIONNELLE**

Ces conventions décriront les enjeux du territoire ciblé, la stratégie développée par l'EPA et l'objet d'intérêt général pour qu'il engage la démarche de maîtrise foncière.

Pour les interventions de long terme, l'EPF pourra intervenir dans le cadre de conventions d'anticipation foncière selon le même format qui ont vocation, après une première phase de 5 ans en moyenne, à faire l'objet d'un transfert vers une convention opérationnelle et à permettre ainsi le portage des premiers biens acquis en anticipation foncière jusqu'à l'engagement effectif du projet.

L'EPF interviendra au travers de conventions opérationnelles qui détermineront de manière précise les secteurs d'intervention, la durée de la convention et le montant maximum d'interventions foncières que l'EPF peut réaliser, au cours de la convention, sur accord écrit l'EPA dans les conditions visées à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n° 2014-07 du 25 avril 2014.

### **ARTICLE 4. INTERVENTION AU SERVICE DES PROJETS ECONOMIQUES ET D'HABITAT**

L'intervention de l'EPF est concentrée sur 4 secteurs d'intervention selon des modalités et calendriers définis ci-dessous. Conformément aux éléments précisés à l'article 2, cette intervention vise à assurer la maîtrise foncière très en amont des opérations d'aménagement qu'elles rendent possibles, l'intervention foncière de court terme (portage inférieur à 3-5 ans) étant assurée directement par l'EPA de façon à réduire ou supprimer les complexités liées à des mutations multiples.

Sur tous ces secteurs, trois phases distinctes sont identifiées :

- 1) Veille passive : Durant cette phase, l'intervention de l'EPF est strictement limitée à l'acquisition des fonciers faisant l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner.  
Cette intervention est systématique lorsque la DIA intervient au-delà de l'estimation de France Domaines. Dans ce cas, l'intervention de l'EPF est faite en contestation de prix.  
Au travers de cette action, il s'agit donc tout à la fois de mener une action anti-spéculative sur des fonciers mutables à terme, mais aussi de constituer les réserves foncières utiles au développement des futures opérations d'aménagement en limitant le recours ultérieur à l'expropriation.  
Le volume d'intervention à ce titre devrait être faible sinon inexistant, il est toutefois par nature inquantifiable.
- 2) Veille active : Durant cette phase, l'intervention de l'EPF se caractérise par la conduite de négociations amiables – en lien étroit avec l'EPA – aux fins de procéder à des acquisitions ciblées des fonciers nécessaires aux opérations à conduire. Durant cette phase, les acquisitions sont conduites à l'amiable, par recours au droit de préemption ou, le cas échéant et sous réserve des dispositions de droit applicables, par recours à la procédure d'expropriation.  
Les protocoles d'intervention spécifiques à chaque secteur préciseront le volume d'acquisitions prévisionnel ainsi que la hiérarchisation des fonciers à acquérir en fonction des enjeux des opérations d'aménagement.
- 3) Dans la phase de rachat par l'EPA, en fonction du calendrier fin de chaque opération, l'intervention de l'EPF se concentrera sur les seuls fonciers dont la mutation est la plus tardive.

96 10

Durant cette phase, les fonciers précédemment acquis par l'EPF seront repris par l'EPA aux fins d'être soit cédés à des opérateurs immobiliers pour la réalisation des programmes de construction, soit mobilisés pour la création des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure indispensables aux mutations des secteurs considérés.

Dans tous les cas, à l'issue de la phase de rachat, l'EPA se porte acquéreur auprès de l'EPF de l'ensemble des fonciers de ces secteurs qu'il n'aurait pas encore acquis.

Les 4 secteurs d'intervention et leurs spécificités (les plans des différents secteurs sont annexés à la présente convention) :

### Secteur 1 : Souys

Le secteur de la Souys considéré dans le cadre de la présente convention correspond à la dernière phase de mise en œuvre de la ZAC Garonne Eiffel, ZAC créée par arrêté préfectoral du 14 mars 2016 et déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 juillet 2017.

La ZAC Garonne Eiffel s'étend sur 128 ha, sur les communes de Bordeaux et Floirac. Elle développe environ 966 000 m<sup>2</sup> de surface plancher avec la programmation suivante :

- 700 000 m<sup>2</sup> SDP dédiées aux logements dont 35% logements locatifs sociaux.
- 148 000 m<sup>2</sup> SDP dédiées aux bureaux.
- 27 000 m<sup>2</sup> SDP dédiées aux activités.
- 91 000 m<sup>2</sup> SDP dédiées aux hôtels, commerces et équipements divers.

Sur le secteur visé par la convention, la programmation prévisionnelle s'établit à environ :

- 180 000 m<sup>2</sup> SDP dédiées aux logements dont 35% logements locatifs sociaux.
- 13 000 m<sup>2</sup> SDP dédiées aux bureaux.
- 8 000 m<sup>2</sup> SDP dédiées aux activités/commerces/équipements.

Ces quantités sont estimatives et pourront être ajustées dans le cadre des études restant à conduire sur le secteur.

Sur ce secteur, l'EPA et les collectivités territoriales maîtrisent d'ores et déjà 5,50 ha. L'action de l'EPF porte potentiellement sur les 14 ha restant, estimés à 20 M€ (estimation globale et sommaire établie par France Domaine le 16 mai 2016).

Sur ce secteur, les phases d'intervention suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- Veille passive : 2018-2020 ;
- Veille active : 2021-2023 ;
- Rachat par l'EPA : 2023-2025.

  
96 "

### Secteur 2 : Bègles Garonne

Le secteur de Bègles Garonne est aujourd'hui un secteur constitué de grands tènements foncier à vocation économique. Il fait l'objet d'études par l'EPA depuis 2015, les dernières en date ayant été conduites dans le cadre du concours Européen.

La programmation sur ce secteur n'est pas arrêtée à ce jour, il devrait toutefois s'agir d'une programmation mixte, structurée autour de la conservation notamment du site industriel de la Papèterie SIGNAT, et du site logistique de Coliposte, et intégrant une part de locaux dédiés à des activités productives.

Les études de programmation seront conduites sur la période 2018-2020.

Les fonciers susceptibles de faire l'objet d'acquisitions par l'EPF dans le cadre de la présente convention représentent 35 ha. Aucune estimation domaniale n'a été effectuée à ce jour. L'estimation, par les services de l'EPA, de la valeur vénale des fonciers correspondants (hors fonds) s'établit à 35M€ environ.

Sur ce secteur, les phases d'intervention suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- Veille passive : 2018-2021 ;
- Veille active : 2022-2024 ;
- Rachat par l'EPA : 2025-2026.

### Secteur 3 : Floirac Sud

A l'image du secteur 2 (Bègles Garonne), le secteur de Floirac Sud est constitué de grands tènements fonciers témoins d'une activité essentiellement logistique ou de petite industrie. Localisé entre la ZAC des Quais en chantier, et le secteur du centre commercial Auchan de Bouliac objet de réflexions quant à son évolution urbaine, ce secteur jouit d'une localisation en bord de Garonne, mais pâtit de la présence d'infrastructures contraignantes.

Les études relatives à ce secteur n'ont pas été initiées, et la programmation urbaine ne sera arrêtée que d'ici 3 à 4 ans. Pour autant, le positionnement du site nécessite une veille foncière afin de constituer les réserves indispensables à sa mutation future.

Le secteur représente un total de 50 ha. Aucune estimation domaniale n'a été effectuée à ce jour. L'estimation, par les services de l'EPA, de la valeur vénale des fonciers correspondants (hors fonds) s'établit à hauteur de 50M€.

Sur ce secteur, les phases d'intervention suivront le calendrier prévisionnel suivant :

- Veille passive : 2018-2024 ;
- Veille active : 2025-2027 ;
- Rachat par l'EPA : 2028-2030.

## **ARTICLE 6. LES ENGAGEMENTS DE L'EPF**

Par l'intermédiaire des conventions opérationnelles et d'anticipations foncières qui en découleront, l'EPF réalisera, au bénéfice de l'EPA, des interventions foncières à même de mobiliser des disponibilités foncières pour les projets, et notamment :

- Des acquisitions foncières par voie amiable, de préemption par délégation de l'EPA et d'expropriation.
- Des travaux de démolition-dépollution.
- L'ensemble des études et démarches nécessaires à ces interventions.
- La gestion des biens lorsqu'ils ne sont pas mis à disposition des collectivités.
- Le cas échéant et si la collectivité le souhaite, les études permettant de s'assurer de la faisabilité du projet ou de repérer des emprises foncières permettant la réalisation d'opérations.

L'ensemble de ces interventions, dans le cadre de la présente convention, pourra porter ces biens et ces dépenses jusqu'à hauteur de **VINGT MILLIONS D'EUROS (20 000 000 €)**.

Une gestion de proximité des projets sera assurée avec l'EPA et définie dans une ou plusieurs conventions cadre dont les thématiques pourront être séparées entre le développement économique, l'habitat, le renouvellement urbain, les grands projets et les réserves foncières de long terme.

L'EPF proposera des axes et des échanges de réflexion afin de mettre en place des outils partagés avec l'EPA d'analyse et d'intervention foncière. Des analyses foncières et d'attractivité foncière pourront être conduites.

Pour mémoire, l'EPF intervient en outil d'aide à la décision et en outil d'intervention au service des orientations fixées par l'EPA. L'EPF adapte ses outils, son intervention et les moyens tant techniques que financiers en fonction des objectifs fixés dans les conventions.

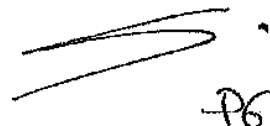
## **ARTICLE 7. PORTAGE FONCIER ET PROCESSUS D'ACTION COMMUNE**

L'EPF et l'EPA s'attacheront à travailler et coordonner leurs efforts en faveur de la mobilisation des acteurs de la construction sur les projets des deux établissements: appels à projets communs, calendrier de consultation coordonné, mutualisation de ressources, etc...

Les méthodes d'évaluation et de fixation des prix seront définies et partagées dans le cadre des conventions opérationnelles ainsi que la méthode de réalisation des études en amont des acquisitions.

Chaque acquisition fera ainsi l'objet d'une stratégie partagée (prix d'acquisition, durée de portage et calendrier de sortie opérationnelle) et déterminée en amont entre l'EPF et l'EPA. L'EPF contribuera au service du projet Euratlantique à la maîtrise des prix du foncier sur le périmètre de l'OIN par l'analyse des prix du foncier et au travail mené en commun avec l'EPA avec les promoteurs locaux

L'enjeu est d'intervenir en anticipation foncière afin de mobiliser le foncier disponible et faire émerger des projets de logements et de développement économique permettant de répondre tant quantitativement qu'en terme de prix, à la demande des ménages et des entreprises.



13



Les opérations sur lesquelles l'EPF a vocation à accompagner l'EPA sont aujourd'hui en phase d'impulsion, en conséquence l'intervention foncière commune a vocation à se dérouler selon les phases suivantes :

- Une phase de veille simple, consistant à répondre aux DIA, si nécessaire en révision de prix mais sans approche amiable.
- Une phase de veille active, consistant à négocier sur l'ensemble de la zone avec des prix définis emprise par emprise, avec préemption si nécessaire en révision de prix.
- Une phase de réalisation avec recours à l'expropriation et cession rapide pour l'aménagement et la réalisation du projet.

En règle générale, les acquisitions en veille simple, qui impliquent une durée de portage longue, sont rares et limitées par rapport aux acquisitions en veille active et surtout de réalisation, lesquelles sont portées pendant une durée très courte qui peut être inférieure à un an. Au total, une durée de portage moyenne de plus de 5 ans serait tout à fait exceptionnelle.

Le portage des biens fera l'objet d'un travail en commun fort, avec les principes suivants :

- Les biens bâtis ont vocation à être soit démolis immédiatement avec rétro planning avant l'acquisition lorsque cela est possible, soit à faire l'objet d'une mise en location temporaire (type bail précaire).
- Dans tout autre cas, ils seront mis à disposition de l'EPA.

## **ARTICLE 8. LA DEMARCHE ET LES MOYENS D'INTERVENTION**

### **8.1. Les études opérationnelles**

Les premières études opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre des projets seront engagées par l'EPA à l'horizon 2020-2025.

### **8.2. La démarche d'acquisition**

L'EPF procédera selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par l'EPA bénéficiaire de la ZAD ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser le foncier nécessaire à l'opération envisagée.

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF sera réalisé, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le service de France Domaine où le cas échéant, au prix fixé par la juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un formulaire d'accord préalable de l'EPA dans les conditions visées à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPA n° 2014-07 du 25 avril 2014.

#### **8.2.1. Exercice du droit de préemption ou du droit de priorité**

L'EPA, titulaire du droit de préemption de la ZAD Bordeaux Euratlantique créée par arrêté préfectoral en 2010 et renouvelée le 26 mai 2016, pourra déléguer ponctuellement à l'EPF l'exercice de ce droit dès signature des conventions opérationnelles portant sur les périmètres concernés.

L'autorité compétente (EPA) fera connaître sans délai les DIA relatives au périmètre défini à l'article 2. L'EPF donnera suite par l'organisation d'une visite en présence des services des Domaines et après demande de l'EPA.

### 8.2.2 Déclaration d'utilité publique (DUP)

La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier a été créée par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 2013.

Par arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014, le préfet de Gironde a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC « Bordeaux Saint-Jean Belcier » sur la commune de Bordeaux.

La ZAC Garonne Eiffel a été créée par arrêté préfectoral en date du 14 mars 2016.

Par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2017, le préfet de Gironde a déclaré d'utilité publique le projet de la ZAC Garonne Eiffel sur les communes de Bordeaux et Floirac.

### 8.2.3. La durée de portage

L'EPF portera le foncier acquis à la demande de l'EPA pour une durée respectant le calendrier prévisionnel évoqué à l'article 4. Le portage assuré par l'EPF tendrait sur une durée moyenne de 5 ans.

### 8.2.4. La démarche de revente

#### **Revente à l'EPA Bordeaux Euratlantique**

L'EPF assurera la revente à l'EPA des biens acquis dans le cadre des prochaines conventions opérationnelles issue de la présente convention.

#### **Conditions juridiques et financières de la revente**

La revente s'effectuera selon les modalités définies dans le règlement d'intervention de l'EPF, en annexe 2. La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'EPA. L'aménageur prendra les immeubles, objet de la vente dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

La signature des actes portant transfert de propriété au bénéfice de l'EPA met fin au portage assuré par l'EPF.

### 8.2.4. Modalités de suivi du projet après la cession

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en partenariat avec l'EPA au titre de la présente convention, il est prévu de présenter au conseil d'administration de l'EPF les conditions de réalisation des projets initiés.

A ce titre, l'EPA s'engage à informer l'EPF des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par les prochains dossiers de réalisation de la ZAC.

Ce compte-rendu annuel précisera le degré d'avancement du projet dans ses différentes composantes, les éventuelles évolutions ou adaptations du projet ainsi que leurs motivations.

## **ARTICLE 9. INNOVATION**

Les deux établissements mèneront une action commune sur leurs territoires de compétence en faveur de l'innovation, l'expérimentation en matière de développement durable, de construction durable et abordable, de nouveaux partenariats, d'innovation architecturale et de processus constructif sur des fonciers jumelés entre des sites sur Euratlantique et sur des territoires sous convention avec l'EPF (villes moyennes remarquables et grandes agglomérations notamment).

A ce titre, les deux établissements expérimenteront en 2018 une consultation de promoteurs (appel à projet) conjointe portant sur la cession d'un site localisé sur Bordeaux Euratlantique et un second sur un secteur à définir par l'EPF de façon à désigner un opérateur unique sur chacun des deux sites, avec des engagements pris par l'opérateur en matière d'innovation identiques sur chacun des deux sites.

Pour l'organisation de cette consultation commune, l'EPF et l'EPA formeront un jury mixte et commun et élaboreront ensemble des pièces de dossier partagées : règlement de consultation unique, jury mixte, cahier des charges et promesse de vente types juxtaposées.

L'EPF et l'EPA poursuivront également ensemble leurs collaborations respectives avec les professionnels de l'immobilier, dont la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) et le Syndicat des aménageurs lotisseurs (SNAL) afin de conduire les opérateurs à intervenir sur des secteurs où leur présence est attendue : villes moyennes, centres-bourgs, renouvellement urbain en complément des projets de l'EPA et dans des conditions de marché justifiées.

## ARTICLE 10. DUREE

La présente convention cadre entre en vigueur à compter de sa signature, et produira ses effets jusqu'au 31 décembre 2030.

Elle peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

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

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Bordeaux.

Un avenant annuel et une revoyure intermédiaire seront examinés conjointement

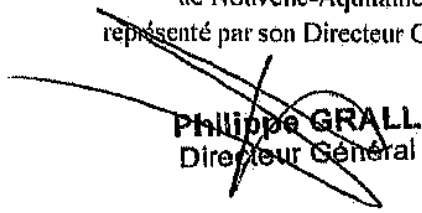
Fait à Bordeaux....., le 8 juin 2018 en 3 exemplaires originaux

L'Établissement Public d'Aménagement  
Bordeaux-Euratlantique  
représenté par son Directeur Général,



Stéphan de Fay

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, n° 2017/299 en date du 13 décembre 2017.

Annexe 1 : périmètres de la convention cadre

Annexe 2 : règlement d'intervention

PG 17

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-020

CA-2018-108 Approbation du projet : Convention Cadre  
entre la Communauté de Communes de Blaye (33) et  
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 108**

**Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes de Blaye (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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 Cadre entre la Communauté de Communes de Blaye (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

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

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de  
Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,

Pour le Préfet,

L'Adjoint au Secrétaire général  
pour les affaires régionales.

Alexandre PATROU

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes de Blaye (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

La Communauté de Communes de Blaye et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

#### **➤ Développement territorial au travers la redynamisation des centres anciens**

Face à une forte fragilisation des centres anciens, la CCB et l'EPF souhaitent accompagner les communes membres dans leur stratégie globale de revitalisation.

En ce sens, si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maîtriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisation des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte. L'EPF et la CCB conjugueront leurs efforts pour permettre de recréer les conditions d'accueil optimales et opérationnelles en centre ancien.

#### **➤ Diversification des possibilités d'accueil des populations avec un parc de logements adaptés**

Très contraint par l'urbanisation existante (maillage de petits bourgs et hameaux), la présence d'espaces naturels et viticoles, le développement de l'habitat se trouve limité. Par ailleurs, la dynamique d'accueil est principalement basée sur la production de logements individuels sous forme de lotissements et ne répond ainsi qu'à une part restreinte des besoins des ménages. Si le besoin en maisons individuelles reste important sur le territoire, une diversification du parc doit être engagée pour permettre l'accueil et le maintien sur place d'une population qui évolue. Il est ainsi nécessaire que l'offre locative soit ajustée à la demande, c'est-à-dire bien ciblée pour être accessible et notamment bénéficier aux publics confrontés à des parcours résidentiels problématiques.

Deux types de ménages sont particulièrement visés et peuvent rencontrer des difficultés à se loger en raison de la mono typologie du parc existant, les personnes âgées et les jeunes ménages.

L'action de l'EPF et de la CCB devra dès lors répondre aux enjeux suivants :

- Renforcement de la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale. Chaque territoire doit pouvoir accueillir de nouvelles populations sans entrer en concurrence avec le reste du territoire et en fonction de ses atouts propres ;
- Limitation de nouvelles extensions urbaines et optimisation des centres-bourgs
- Accueil de nouvelles populations par une croissance démographique maîtrisée pour décliner des offres d'habitats variés ;
- Maîtrise de la production de logements dans une logique de développement territorial structuré et hiérarchisé (armature urbaine)
- Fluidification des parcours résidentiels des ménages

➤ **Développement économique équilibré par un renforcement de stratégie foncière**

La CCB exerce la compétence développement économique sur les 21 communes qui composent son territoire. Le champ d'intervention du développement économique s'étend à l'ensemble des activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et touristiques.

En articulation avec les orientations du SCoT, la capacité du territoire à poursuivre l'accueil d'entreprises sera un enjeu primordial ces prochaines années se déclinant ainsi :

- Accompagnement des porteurs de projet par l'accueil des entreprises qui souhaitent s'implanter, l'aménagement de zones et l'optimisation du foncier.
- Promotion du territoire par les actions d'amélioration en cours sur les zones d'activités existantes et en développement, le soutien au commerce de proximité, les actions de structuration de l'offre touristique.
- Renforcement de la cohérence du territoire par la mise en place du lien entre les acteurs notamment en les mobilisant et en les concertant sur les projets.
- Préservation du cadre de vie exceptionnel de son territoire par la prise en compte du développement durable dans chaque action à mettre dorénavant en place sur le territoire.

En outre, l'intervention engagée avec l'EPF visera **au renforcement de l'armature urbaine** de la Communauté de Communes, telle que définie dans le SCoT avec le pôle principal de Blaye et sa périphérie, les pôles secondaires de St Christoly de Blaye (pôle d'appui), de Berson et Gauriac (pôles de proximité) et les autres communes principalement moins de 1.000 hts.





**CONVENTION-CADRE N° 33-18-**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BLAYE (33)**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Communauté de Communes de Blaye** dont le siège est situé 32 rue des maçons – 33390 BLAYE, représentée par son Président, **Monsieur Denis BALDES**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du .....

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

**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 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-2018-..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « EPF » ;

**D'autre part**

# PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, au travers d'un conventionnement, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale via des conventions-cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention-cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

## *L'objet de la convention :*

- **Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain**
- **Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes de Blaye à travers ses orientations politiques et les documents de planification existants, et de l'EPF à travers son PPI**
- **Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires**

La convention-cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

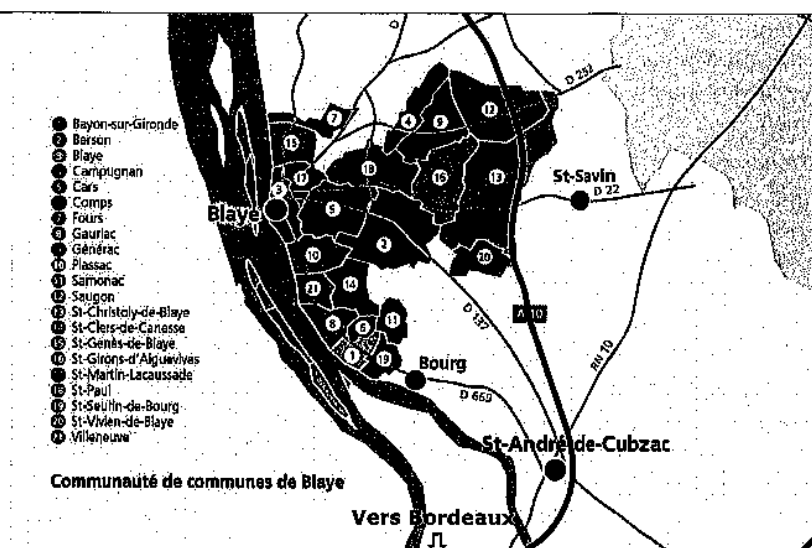
## **La Communauté de Communes de Blaye**

Depuis sa création en décembre 1998, le périmètre de la CCB a évolué au fur et à mesure des regroupements administratifs avec en 2010 une fusion avec le SIVOM du Pays Blayais et au 1<sup>er</sup> janvier 2017, un nouveau découpage territorial issu de l'approbation du Schéma Départemental de Coopération Intercommunal (SDCI). La Communauté de Communes de Blaye (CCB) est aujourd'hui composée de 21 communes pour une population totale de 20.369 hts.

Située en Haute-Gironde au nord du Département, la CCB est localisée à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux. Le réseau routier est caractérisé par quelques axes principaux (D137, D669) permettant de rejoindre l'A10, reliant Paris à Bordeaux et longeant le territoire sur sa partie est. Le reste du territoire est quant à lui desservi par des axes secondaires (D22 et D252). Ce territoire rural, bordé par l'Estuaire de la Gironde, offre des paysages à dominante agricole, surtout viticole, avec une entité forestière sur sa partie est. L'armature urbaine se structure autour d'une polarité centrale avec Blaye (4.802 hts) et sa périphérie située à l'ouest, puis de pôles secondaires avec St Christoly de Blaye à l'extrémité est (2.031 hts), Berson au centre (1.792 hts) et Gauriac au sud (790 hts). Les autres communes sont majoritairement de petite taille, c'est-à-dire de moins de 1.000 hts.

La zone connaît une évolution de population de +5,3% entre 2006 et 2013, avec une part des moins de 20 ans (23,9%) dans la moyenne départementale et une part importante de plus de 60 ans (26,1%) caractéristique du milieu rural (23,5% en Gironde). Des différences d'évolution existent à l'intérieur du territoire avec certaines communes estuariennes en déperdition comparativement à d'autres plus proches de la Métropole. En effet le renouvellement de la population se fait en écho de l'attractivité de la Métropole avec l'arrivée de nouveaux

résidents (ménages avec jeunes enfants ou en âge d'en avoir) ; le solde naturel du territoire étant faible sur la période récente.



La ville-centre de Blaye connaît ainsi un défaut d'attractivité résidentielle, tout comme les centres-bourgs, au profit de logements individuels situés en dehors des tissus urbains. A noter que la moitié des logements de la CCB ont été construits avant 1949 avec de fait des conséquences sur les qualités énergétiques du parc et son adaptation aux besoins des ménages. 819 logements soit 15% des résidences principales sont potentiellement indignes et on dénombre 1334 logements vacants soit 12% du parc (21% à Blaye).

La structure socio-professionnelle est marquée par un profil d'employés, mais aussi d'ouvriers et d'agriculteurs surreprésentés s'expliquant par la présence de la Centrale Nucléaire du Blayais et l'activité viticole. Malgré ces dernières années une progression du revenu moyen des ménages plus forte qu'en Gironde, le territoire de la CCB demeure sensiblement plus pauvre. Le taux de chômage des 15-64 ans se situe à 13,9% et 32% chez les 15-24 ans. Ainsi la CCB continue d'accueillir des ménages aux revenus modestes, ce qui induit des besoins spécifiques en matière de logements. Toutefois l'offre en logements locatifs est insatisfaisante avec une offre publique limitée et concentrée uniquement sur Blaye, à laquelle s'ajoute une offre privé de mauvaise qualité constituant un parc social de fait.

Du point de vue développement économique, Blaye - ville sous-préfecture - et sa périphérie, constitue la principale zone de polarité du territoire avec notamment une forte présence d'emplois administratifs, de services et commerces. Malgré la déprise, l'activité agricole et principalement viticole reste pourvoyeuse d'emplois sur le territoire (12% des emplois salariés et 28% des emplois non salariés). L'activité industrielle de la CCB est limitée et s'inscrit principalement dans l'activité de la Centrale Nucléaire du Blayais avec la sous-traitance associée. Afin d'accueillir de nouvelles entreprises, le territoire communautaire peut compter sur ses zones d'activités au profil varié : zone commerciale de Bois Redon (Cars-St Martin Lacaussade), ZAC Haussman à vocation tertiaire/santé (Blaye), les zones d'activités Bacalan (Blaye) et Florimont (Berson) à vocation industrielle et artisanale. Enfin le terroir et la richesse patrimoniale bâti constitue le socle d'une activité touristique dynamique construite autour du vin (appellations Blaye-Côtes de Bordeaux et Côtes de Bourg), mais surtout de la Citadelle Vauban - «Verrou de l'estuaire», classé Patrimoine mondial Unesco en 2008.

Concernant les compétences de la CCB, les statuts de la collectivité en définissent quatre obligatoires :

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire
- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17
- Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des inondations dans les conditions prévues de l'article L.211-7 du Code de l'Environnement
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

Six compétences optionnelles ont également été intégrées dans les statuts :

- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie

- Création, aménagement et entretien de la voirie
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- Action sociale d'intérêt communautaire (accompagnement des publics fragilisés et accompagnement de l'enfance, de la jeunesse et des familles)
- Assainissement
- Eau

Ainsi que trois compétences facultatives :

- Aménagement numérique du territoire
- Animation économiques

Dans ce cadre, le programme communautaire concentre ces dernières années son intervention sur des projets d'investissement à vocation de développement économique dans les domaines de la filière santé (maison de santé pluri professionnelle), de l'économie touristique (nouvel office de tourisme) ou encore du développement commercial et tertiaire (renforcement de zones d'activités). L'élaboration d'une stratégie communautaire dans le domaine de l'habitat et de la santé (Contrat Local de Santé), ainsi que la validation d'une politique de développement durable (Plan Climat Air Energie Territorial) constituent également des orientations majeures sur les prochaines années, qu'il conviendra d'articuler avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)<sup>1</sup>.

La collectivité poursuit par ailleurs la pérennisation des nombreux services à la population mis en place initialement en matière d'action sociale (via son CIAS), de culture (école de musique) ou encore d'enfance-jeunesse.

## **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 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.

<sup>1</sup> La CCB adhère au Syndicat Mixte du SCoT de la Haute Gironde – Blaye Estuaire, dont le périmètre couvre à présent le territoire des communautés de communes de Blaye et de l'Estuaire.

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-cadre, accompagnera l'EPCI 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.

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. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la Communauté de Communes de Blaye sont les suivantes :

- Une perte d'attractivité de l'habitat des tissus anciens fragilisée par un desserrement résidentiel en périphérie des bourgs (risque d'étalement urbain, mitage) et un habitat dégradé ;
- Un tissu de centre-bourgs qui présentent des îlots dégradés (friches et/ou logements vacants) qui n'ont pu être traités ;
- Une vacance dans le patrimoine immobilier et la mise en location de logements privés aux qualités énergétiques peu satisfaisantes (vieilles résidences principales construites avant 1970 et 1ères normes énergétiques) générant des situations de mal logement et l'existence d'un parc social de fait (Blaye) ;
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention des bailleurs sociaux (6% d'offre locative publique), mais des besoins de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées et les jeunes, qui sont réels ;
- Un manque de logements adaptés et accessibles aux personnes fragiles (dont PMR) en centre-bourgs à proximité de services/commerces, et ce malgré la demande ;
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des surfaces de parcelle en diminution ;
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites ;
- Des zones d'activités à dominante artisanales et industrielles saturées avec des contraintes de développement (zone inondable, vignes)
- Une gestion foncière délicate le long de l'estuaire (zones économiques et naturelles) et au vue des contraintes naturelles (ex. Gauriac) ;
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie.

Dès lors les enjeux identifiés sont :

### ➤ Développement territorial au travers la redynamisation des centres anciens

Face à une forte fragilisation des centres anciens, la CCB et l'EPF souhaitent accompagner les communes membres dans leur stratégie globale de revitalisation.

En ce sens, si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maîtriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisation des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte. L'EPF et la CCB conjugueront leurs efforts pour permettre de recréer les conditions d'accueil optimales et opérationnelles en centre ancien.

### ➤ Diversification des possibilités d'accueil des populations avec un parc de logements adaptés

Très contraint par l'urbanisation existante (maillage de petits bourgs et hameaux), la présence d'espaces naturels et viticoles, le développement de l'habitat se trouve limité. Par ailleurs, la dynamique d'accueil est principalement basée sur la production de logements individuels sous forme de lotissements et ne répond ainsi qu'à une part restreinte des besoins des ménages. Si le besoin en maisons individuelles reste important sur le territoire, une diversification du parc doit être engagée pour permettre l'accueil et le maintien sur place d'une population qui évolue. Il est ainsi nécessaire que l'offre locative soit ajustée à la demande, c'est-à-dire bien ciblée pour être accessible et notamment bénéficier aux publics confrontés à des parcours résidentiels problématiques.

Deux types de ménages sont particulièrement visés et peuvent rencontrer des difficultés à se loger en raison de la mono typologie du parc existant, les personnes âgées et les jeunes ménages.

L'action de l'EPF et de la CCB devra dès lors répondre aux enjeux suivants :

- Renforcement de la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale. Chaque territoire doit pouvoir accueillir de nouvelles populations sans entrer en concurrence avec le reste du territoire et en fonction de ses atouts propres ;
- Limitation de nouvelles extensions urbaines et optimisation des centres-bourgs
- Accueil de nouvelles populations par une croissance démographique maîtrisée pour décliner des offres d'habitats variés ;
- Maîtrise de la production de logements dans une logique de développement territorial structuré et hiérarchisé (armature urbaine)
- Fluidification des parcours résidentiels des ménages

### ➤ Développement économique équilibré par un renforcement de stratégie foncière

La CCB exerce la compétence développement économique sur les 21 communes qui composent son territoire. Le champ d'intervention du développement économique s'étend à l'ensemble des activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et touristiques.

En articulation avec les orientations du SCoT, la capacité du territoire à poursuivre l'accueil d'entreprises sera un enjeu primordial ces prochaines années se déclinant ainsi :

- Accompagnement des porteurs de projet par l'accueil des entreprises qui souhaitent s'implanter, l'aménagement de zones et l'optimisation du foncier.
- Promotion du territoire par les actions d'amélioration en cours sur les zones d'activités existantes et en développement, le soutien au commerce de proximité, les actions de structuration de l'offre touristique.
- Renforcement de la cohérence du territoire par la mise en place du lien entre les acteurs notamment en les mobilisant et en les concertant sur les projets.
- Préservation du cadre de vie exceptionnel de son territoire par la prise en compte du développement durable dans chaque action à mettre dorénavant en place sur le territoire.

En outre, l'intervention engagée avec l'EPF visera au **renforcement de l'armature urbaine** de la Communauté de Communes, telle que définie dans le SCoT avec le pôle principal de Blaye et sa périphérie, les pôles secondaires de St Christoly de Blaye (pôle d'appui), de Berson et Gauriac (pôles de proximité) et les autres communes principalement moins de 1.000 hts.

## **ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION-CADRE**

L'objectif de la présente convention est de 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 nécessaires au traitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

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

- Accumuler une connaissance commune 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 ;
- Diffuser cette connaissance auprès des communes ;
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées... ;
- 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 ou d'emprises économiques sous utilisées, autres fonciers d'intérêt ;
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles tripartites, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés ;

- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet ;
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple ;
- Développer des actions à caractère expérimental ou démonstrateur avec des opérateurs.

Par conséquent la présente convention régie les relations contractuelles entre l'EPF et la CCB, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser en priorité et dès que pertinent le foncier bâti ou non bâti de centre-bourg ou centre-ville ;
- 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 ;
- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique en articulation avec les orientations du PCAET et du CLS ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Mobiliser et adapter le parc aux personnes vulnérables par la définition d'objectifs de réservation dans les nouvelles opérations d'envergure (ex. sous-location, logements adaptés/accessibles...);
- Maîtriser le risque d'étalement urbain en périphérie des bourgs ;
- 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 ;
- Réutiliser les emprises économiques vacantes (friches industrielles et commerciales) et s'appuyer sur les zones d'activités déjà existantes ;
- Limiter les développements périphériques commerciaux aux activités qui ne peuvent s'insérer dans les bourgs ;
- Travailler sur la densification des projets, l'optimisation foncière et la division parcellaire ;
- Partager l'analyse des besoins et la connaissance du marché foncier.

Concernant plus particulièrement la **reconquête des centres anciens**, l'action de la CCB et de l'EPF vise à engager les démarches communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat,
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés,
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs,
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes,
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural.

**L'atteinte des objectifs en matière d'habitat** conduit l'EPF et la CCB à travailler de concert pour :

- Développer une offre diversifiée de logements, notamment des logements locatifs abordables, pour mieux répondre aux besoins de la population,
- Proposer des formes urbaines économes en énergie et en foncier (optimisation foncière et division parcellaire), afin d'assurer en particulier un développement résidentiel plus dense respectueux de l'environnement,
- Diversifier l'offre de logements en privilégiant la requalification, la valorisation du parc ancien ainsi que la densification et la réhabilitation des cœurs de village.



Les interventions foncières pourront alors être adaptées en fonction du marché, des documents d'urbanisme tout en respectant la structure intercommunale :

- Blaye : sur cette commune de près de 5.000 habitants, une attention particulière sera apportée à la diversification du parc de logements et notamment la production de logements locatifs de qualité. En effet, cette commune en raison de sa taille et de ses équipements constitue une « centralité » devant pouvoir accueillir la plus grande diversité de population ;
- La périphérie de Blaye et les autres pôles du territoire : ces ensembles doivent aussi accueillir une population diversifiée, mais correspondent à des problématiques différentes et une analyse fine du marché devra être réalisée afin de cibler au mieux les besoins effectifs ;
- Les autres communes, principalement de moins de 1.000 habitants : il s'agit d'une majorité des communes moins urbanisées et qui connaissent une certaine stabilité démographique. Leurs rôles d'appui à l'emploi local, à la production et à l'accueil maîtrisé en renouvellement urbain des populations doit être accompagné.

Enfin la CCB et l'EPF conviennent d'engagements mutuels de **développement économique durable** consistant à :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil, favoriser la montée en gamme des aménagements, équipements et services aux entreprises
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présente en confortant les centralités urbaines,
- S'appuyer sur les zones déjà existantes,
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques.

En conséquence, l'intervention de l'EPF sur le territoire de l'EPCI se fera dans le cadre d'opérations répondant à ces critères.

#### **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention-cadre. La CCB s'engage à signer toutes conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention mis en œuvre sur son territoire avec l'EPF.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera également signataire.

Les réunions de pilotage des conventions opérationnelles devront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, l'EPF s'engage à tenir informé la CCB de l'avancement des projets conventionnés ; des points seront faits avec les personnels référents concernant les opérations en cours du territoire.

Des bilans d'étape avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

**Concernant les études et sur sollicitations des collectivités**, l'EPF pourra aider à la réalisation ou conduire, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, des études de besoins et de gisement foncier, avec préconisations opérationnelles. Ce travail enrichira la connaissance partagée du territoire, de ses potentialités et contraintes, des marchés locaux du foncier. Les cahiers des charges seront définis conjointement entre l'EPF et les collectivités concernées.

#### **Centres anciens**

La reconquête d'attractivité des centres anciens consiste en une intervention forte sur le parc privé, la lutte contre l'habitat indigne et l'efficacité énergétique (enjeu de développement durable), mais aussi la mixité fonctionnelle. Aussi il conviendra de privilégier les projets d'ensemble à l'échelle d'îlots dégradés où l'habitat constitue une des composantes de ces opérations de reconquête et de gestion des dents creuses (création d'espaces extérieurs, quartiers accessibles et aérés).

La mobilisation de l'ingénierie de l'EPF et des études amont permettra de travailler à la fois sur les potentiels et les contraintes existantes, et visera à répondre aux défis d'aménagement (portage, recyclage immobilier et foncier).

### **Habitat/Logement**

La CCB souhaite s'engager dans une véritable stratégie communautaire de l'habitat s'inscrivant dans les documents de planification validés ou en cours d'élaboration (PDH, SCoT) et mobilisant les dispositifs existants (OPAH-HG, CLLAJ...).

C'est pourquoi au travers des conventions opérationnelles, il conviendra de mobiliser l'action publique dans l'identification de potentialités foncières, le recyclage immobilier et foncier, la réalisation de produits habitat diversifiés en adéquation avec les besoins locaux (offre sociale, projets intergénérationnels, logements accessibles...). L'EPF contribuera ainsi à l'analyse de la demande et du marché local, participera aux études de repérage des logements vacants et/ou vétustes, ainsi qu'à celui de gisements fonciers pertinents et adaptés aux besoins (bâti dégradé ou dents creuses, parcelles mutables pour des opérations d'habitat aidé...).

### **Développement économique**

Le développement économique, créateur de nombreux emplois locaux, est essentiel pour l'intercommunalité. L'intervention de l'EPF, sous son aspect technique et juridique, est fondamentale afin de permettre un développement du territoire équilibré et intégré, pouvant s'inscrire complètement dans le futur.

Au travers des conventions opérationnelles, l'EPF pourra assister les collectivités dans la réalisation d'études préalables à leur intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activités, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle, mixité des fonctions urbaines dans les projets d'aménagement en centre-bourg...

Les études présentées dans chaque domaine d'intervention retenu devront permettre d'associer et de mobiliser les acteurs concernés, afin de préparer en amont la sortie de projets ambitieux et économiquement viables.

## **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention-cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPF soit jusqu'au 31 décembre 2018 puis selon un format rénové lors de l'adoption du PPI 2019-2023, au cours de l'année 2018.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention-cadre.

La présente convention-cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention-cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention-cadre.

## **ARTICLE 6 - CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention-cadre, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

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

Fait à ....., le ....., en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes de Blaye  
représentée par son Président,

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

**Denis BALDES**

**Philippe GRALL**

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

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-021

CA-2018-109 Approbation du projet : Convention Cadre  
entre la Communauté de Communes Convergence  
Garonne (33) et l’Etablissement Public Foncier de  
Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 109**

**Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes Convergence Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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,

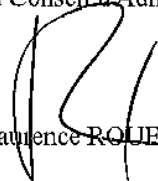
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Cadre entre la Communauté de Communes Convergence Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

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

La Présidente du Conseil d'Administration

  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de  
Région

Bordeaux, le

01 OCT. 2018

Le Préfet,

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

Alexandre PATROU

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes Convergence Garonne (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

La Communauté de Communes Convergence Garonne et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

#### **1 – Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres bourgs**

Avec une population en croissance constante et la baisse de la taille des ménages, le territoire communautaire a besoin d'une redynamisation de son offre de logements.

Si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maîtriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisation des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs

- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

## 2 - Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines

Il existe actuellement deux zones économiques intercommunales :

- la ZAE du Pays de Podensac, située sur les communes de Cérons et d'Illats
- la ZA de Coudannes, située à Landiras qui est en cours de commercialisation (sur les 4ha, 2.5ha restent à commercialiser)

2 zones communales ont été transférées au 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la Communauté de Communes :

- la ZA de Boisson, à Beguey,
- la ZA de la Piastre, à Preignac.

Il y a également plusieurs projets d'extension sur le territoire :

- à Beguey, projet d'extension de la zone d'activité, sur les communes de Beguey et de Rions. L'extension serait de 2 ha,
- à Cérons, extension de la zone de Podensac, d'une superficie potentielle de 9ha.

Il y a enfin un projet de création de zone d'activités, à Illats, au niveau de l'échangeur autoroutier. La superficie potentielle de la zone est de 35 ha. Sa création a notamment été inscrite au SCoT Sud-Gironde.

Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques existants tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques la Collectivité et l'EPF s'engagent sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du territoire
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présente
- S'appuyer sur les zones déjà existantes et travailler sur la reconquête des friches avant d'agir pour de nouvelles extensions urbaines
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

En ce sens, une convention opérationnelle avec l'intercommunalité pourra être réalisée afin d'analyser les conditions de développement économique du territoire à travers une mise en perspective des besoins, des concurrences, des atouts du territoire. Cette analyse visera aussi l'identification du potentiel de reconversion des zones existantes afin de limiter au maximum les extensions urbaines potentielles.



**CONVENTION CADRE N°**  
**ENTRE LA**  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**  
**CONVERGENCE GARONNE**  
**ET**  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**  
**DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

La **Communauté de Communes Convergence Garonne**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 12 rue du Maréchal Leclerc Hauteclouque, 33720 PODENSAC représentée par son Président, **Monsieur Bernard MATEILLE**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 26 septembre 2018 ;

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

**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 Conseil d'Administration n°.....du 25 septembre 2018 ;

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part,**



## PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

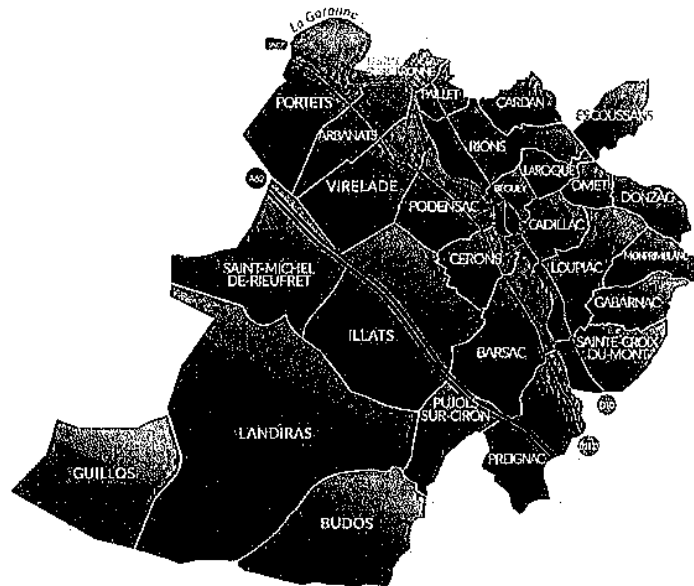
### *L'objet de la convention :*

- *Définir les objectifs partagés de la Communauté à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI*
- *Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

## La Communauté de Communes Convergence Garonne

Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les Communautés de Communes de Podensac et des Coteaux de Garonne, se sont regroupées en intégrant aussi trois communes du Vallon de l'Artolie (Lestiac-sur-Garonne, Paillet et Rions, puis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 deux communes supplémentaires, Cardan et Escoussans. Elle regroupe aujourd'hui 27 communes et 32 463 habitants.



La Communauté de Communes Convergence Garonne se situe au Sud-Est du département de la Gironde à mi-distance de Bordeaux et Langon.

L'Ouest et le Nord de la Communauté de Communes font partie de l'Aire Urbaine de Bordeaux, soit les communes de : Arbanats, Budos, Cérons, Guillos, Illats, Landiras, Lestiac-sur-Garonne, Paillet, Podensac, Portets, Rions, Saint-Michel-de-Rieufret, Virelade (INSEE).

Le sud du territoire, au travers des pratiques de ses habitants, est principalement tourné vers l'agglomération langonnaise.

La présence de plusieurs axes structurants participe à l'attractivité du territoire. On dénombre notamment :

- l'autoroute A62 qui relie Bordeaux et Toulouse et traverse le territoire dans un axe Nord-Ouest/Sud-Est,
- la départementale 1113 qui relie La Brède à Langon en traversant le territoire dans un axe Nord-Ouest/Sud-Est,
- la départementale 10, parallèle à la D1113, qui relie la rive droite de l'agglomération bordelaise à Saint-Macaire,
- la voie ferrée qui suit la même trajectoire que la D1113 et qui compte une gare, celle Cérons, qui supporte un réseau ferroviaire de niveau régional (TER). Il y a également 5 haltes TER situées à Preignac, Barsac, Podensac, Arbanats et Portets.

L'évolution démographique présente des taux positifs. Entre 1999 et 2009, la Communauté de Communes a connu une hausse de plus de 15%. L'ensemble des communes a connu un accroissement de la population, plus marqué néanmoins dans les communes situées au nord du territoire, plus proches de l'aire urbaine de Bordeaux.

Les logements sont principalement des maisons individuelles dont les occupants sont majoritairement des propriétaires. Néanmoins, un phénomène de division du bâti ancien se développe de plus en plus. Ces divisions, qui transforment une grande maison d'habitation en 3 ou 4 logements, entraînent de vraies nuisances pour la population communale. Le stationnement est un des principaux problèmes rencontrés. Il devient de plus en plus difficile de se garer dans les rues principales des communes concernées.

L'une des premières caractéristiques de l'économie du territoire est l'indicateur de concentration d'emploi qui est relativement faible. Cela s'explique par la présence de l'aire urbaine de Bordeaux, bassin d'emploi qui capte de nombreux habitants de la Communauté de Communes.

Les entreprises présentes sur le territoire sont majoritairement de petite taille puisque plus de la moitié d'entre elles ne comptent aucun salarié.

Sur l'ensemble du territoire, le taux de chômage est d'environ 13%. Il est de 10% sur l'ensemble du territoire national (2014).

L'économie est dominée par le secteur du commerce, des transports et des services (55% des établissements) suivi par le secteur de la construction (16,4%), de l'administration publique, de l'enseignement et de la santé (14,7%), de l'agriculture (8,6%) et enfin de l'industrie (5%).

Le plus gros employeur de la Communauté de Communes est situé à Landiras, un des sites d'embouteillages et de conditionnement de vin des Grands Chais de France.

Ainsi le territoire de la Communauté de Communes apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. La Communauté de Communes souhaite donc continuer cette dynamique de développement de 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, les centres villes ;
- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

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

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera l'EPCI 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.

Dans le cadre de la présente convention cadre, 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. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

## **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

Les enjeux fonciers de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Une arrivée importante de nouveaux habitants liés au desserrement de la Métropole bordelaise, générant de nouveaux besoins et des enjeux de rapprochement des lieux de vie et de consommation
- Une pression foncière accrue avec l'attractivité de la métropole bordelaise particulièrement au Nord et à l'Ouest
- Un développement quasi-exclusif de l'habitat individuel entraînant une importante consommation d'espace
- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches commerciales ou des locaux et logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un déplacement des commerces et services le long des axes de flux, déconnectés des centralités
- Une dégradation de l'habitat et de certains espaces urbains
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations dans les communes les plus petites et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille favorisant le mitage
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie, notamment en raison des coûts du foncier
- Un tissu de zones d'activité important arrivant à saturation et nécessitant d'être redynamisé.
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.
- Un développement des services à la population qui mérite d'être poursuivi et complété au regard de l'accroissement de la population de la Communauté de Communes

## **ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

L'objectif de la convention cadre est double :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.
- Structurer les modalités de travail entre la Communauté de Communes, 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 :

- 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.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes

- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- 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 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Favoriser le maintien et de le développement des commerces dans les centralités urbaines et villageoises ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutiliser les emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la spéculation foncière ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques en privilégiant la réutilisation de fonciers vacants, en friche ou sous-utilisé

Consciente du potentiel de développement en matière d'habitat mais aussi d'économie du territoire intercommunal, la Communauté de Communes souhaite cependant préserver le cadre de vie qui fait sa force d'attractivité. En ce sens, l'intervention de l'EPF et de la Communauté de Communes au service des communes membres s'articulera autour du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

#### **1 – Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres bourgs**

Avec une population en croissance constante et la baisse de la taille des ménages, le territoire communautaire a besoin d'une redynamisation de son offre de logements.

Si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de

maitriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisation des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

## **2 - Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines**

Il existe actuellement deux zones économiques intercommunales :

- la ZAE du Pays de Podensac, située sur les communes de Cérons et d'Illats
- la ZA de Coudannes, située à Landiras qui est en cours de commercialisation (sur les 4ha, 2.5ha restent à commercialiser)

2 zones communales ont été transférées au 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la Communauté de Communes :

- la ZA de Boisson, à Beguey,
- la ZA de la Piastre, à Preignac.

Il y a également plusieurs projets d'extension sur le territoire :

- à Beguey, projet d'extension de la zone d'activité, sur les communes de Beguey et de Rions. L'extension serait de 2 ha,
- à Cérons, extension de la zone de Podensac, d'une superficie potentielle de 9ha.

Il y a enfin un projet de création de zone d'activités, à Illats, au niveau de l'échangeur autoroutier. La superficie potentielle de la zone est de 35 ha. Sa création a notamment été inscrite au SCoT Sud-Gironde.

Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques existants tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques la Collectivité et l'EPF s'engagent sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du territoire
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présenteielle

- S'appuyer sur les zones déjà existantes et travailler sur la reconquête des friches avant d'agir pour de nouvelles extensions urbaines
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

En ce sens, une convention opérationnelle avec l'intercommunalité pourra être réalisée afin d'analyser les conditions de développement économique du territoire à travers une mise en perspective des besoins, des concurrences, des atouts du territoire. Cette analyse visera aussi l'identification du potentiel de reconversion des zones existantes afin de limiter au maximum les extensions urbaines potentielles.

#### **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant, le lien avec les communes membres de la Communauté de Communes et en fonction de la volonté de la collectivité, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par la Communauté de Communes qui sollicitera l'EPF par la suite.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, la Communauté de Communes pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) dans ses locaux avec les communes et l'EPF afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPF.

#### **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification substantielle du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.



Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

#### **ARTICLE 6 - CONTENTIEUX**

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

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

Fait à ....., le ....., en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
Convergence Garonne  
représentée par son Président,

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

**Bernard MATEILLE**

**Philippe GRALL**

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

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-022

CA-2018-110 Approbation du projet : Convention Cadre  
entre la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais  
(33) et l'Etablissement Public Foncier de  
Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 110**

**Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

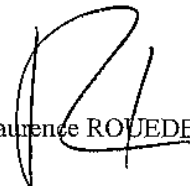
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (33) et de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

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

La Présidente du Conseil d'Administration

  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de  
Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,

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

  
Alexandre PATROU

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

#### ➤ **Favoriser le développement du parc de logements en structurant l'organisation communautaire**

Bien que la Métropole bordelaise soit le premier bassin d'emplois des habitants de la Communauté de Communes, la population du territoire reste hétérogène. Il est donc nécessaire d'accueillir différentes typologies de ménages. En ce sens, si l'accession à la propriété reste un produit majeur pour le territoire, la diversification du parc de logements passera aussi par la production de logements accessibles pour les publics jeunes, âgés et de toutes catégories de revenus. La taille, la localisation et la typologie de logements doivent donc être adaptés à l'ensemble de ces publics.

L'action de l'EPF et de la Collectivité devra dès lors répondre aux enjeux suivants :

- Permettre aux communes de prendre en main leur développement en favorisant la lutte contre la spéculation foncière et l'urbanisation extensive au sein d'une production monotypique
- Renforcer la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale. Chaque territoire doit pouvoir accueillir de nouvelles populations sans entrer en concurrence avec le reste du territoire et en fonction de ses atouts propres
- Inscrire l'accueil de nouvelles populations dans un futur maîtrisé, en maîtrisant la croissance démographique pour décliner les offres d'habitas variés,
- Maîtriser la production de logements dans une logique de développement territorial structuré et hiérarchisé
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages

Ainsi, de manière tant quantitative que qualitative, l'EPF et la Collectivité devront travailler de concert afin de répondre aux objectifs suivants :

- Développer une offre diversifiée de logements, notamment des logements locatifs abordables, pour mieux répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes

- Maitriser le développement de la population et permettre l'accueil de nouveaux résidents
  - Proposer des formes urbaines économes en énergie et en foncier, afin d'assurer en particulier un développement résidentiel plus dense respectueux de l'environnement
  - La diversifiant de l'offre en logement privilégiant la requalification, la valorisation du parc ancien ainsi que la densification et la réhabilitation des cœurs de village
- **Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres bourgs**

Avec une population en croissance constante et la baisse de la taille des ménages, le territoire communautaire a besoin d'une redynamisation de son offre de logements.

Si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maitriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisations des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

➤ **Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines**

Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques la Collectivité et l'EPF s'engagent sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du territoire vis-à-vis des territoires voisins
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présente
- S'appuyer sur les zones déjà existantes
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire



**CONVENTION CADRE N°**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DU GRAND CUBZAGUAIS (33)**

**ET**

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

**ENTRE**

**Grand Cubzaguais Communauté de Communes**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 44 Rue Emile Martin Dantagnan, 33240 SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC, représentée par son Président, **Monsieur Alain DUMAS**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....

Ci-après dénommée « **L'EPCI** » ou « **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 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 3 mai 2018 ;

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part,**

## PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un flôt fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

### *L'objet de la convention :*

- *Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain*
- *Définir les objectifs partagés de la Communauté à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI*
- *Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

## La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais

La Communauté de Communes du Grand Cubzaguais a été créée le 1<sup>er</sup> décembre 2001. Le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les communes d'Aubie-et-Espessas, Salignac et Saint-Antoine, fusionnent pour former la Commune de Val de Virvée. La Communauté compte alors 8 communes. Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, elle s'étend aux communes de Bourg, Lansac, Mombrier, Prignac-et-Marcamps, Pugnac, Saint-Trojan, Tauriacet Teuillac, issues de l'ancienne Communauté de Communes du canton de Bourg. Elle fédère alors 16 communes et change de nom pour devenir la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais. Le siège de la Communauté de Communes est la Commune de Saint-André-De-Cubzac.

En 2015 la Communauté de Communes comptait 33 880 habitants.

Fortement influencée par l'accroissement de l'attractivité de la Métropole, le territoire de la Communauté de Communes apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. A trente minutes de Bordeaux et de Libourne, la Communauté de Communes offre un cadre de vie préservé et de qualité, proches des infrastructures et des bassins



Le territoire offre de nombreux atouts tels que :

- Un cadre de vie encore préservé à proximité de Bordeaux
- Le dynamisme et de multiples services mis en place par la Communauté de Communes
- Un prix du foncier qui reste compétitif et attractif comparé à celui des communes jouxtant la Métropole,
- Des accès routiers qui restent relativement aisés avec les pénétrantes : A 10, RD 1010, RD 670, RD 137.

Le territoire de la Communauté de Communes est attractif et fait preuve d'un dynamisme économique important.

**Grand Cubzaguais Communauté de Communes** et la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde, accompagnées par les services de l'Etat, sont engagées dans la création d'un périmètre cohérent de SCOT à l'échelle de leurs deux territoires respectifs.

L'opportunité d'engager une procédure de révision du SCOT du Cubzaguais est apparue suite au constat d'une cohérence territoriale avérée et de l'intérêt d'élaborer un espace de planification et d'aménagement stratégique commun.

Aujourd'hui le territoire du SCOT du Cubzaguais Nord Gironde est le chef de file du développement économique sur le Nord Gironde (près de 4 000 établissements actifs), idéalement situé, au carrefour de l'A10 et de la RN10.

L'attractivité du territoire a permis aux communes membres de se développer, notamment au niveau démographique.

Le siège, et également centralité de la Communauté de Communes, Saint-André-De-Cubzac, regroupe 10 791 habitants, devant Val de Virvée, regroupant les trois anciennes communes : Aubie-et-Espessas, Salignac et Saint-Antoine, qui regroupe 3 475 habitants. Le reste de la Communauté de Communes est composée de communes de moins de 3 000 habitants.

Ainsi le territoire de la Communauté de Communes apparaît de plus en plus attractif aussi bien pour les flux de population que les investissements économiques. La Communauté de Communes souhaite donc continuer cette dynamique de développement de 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, 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-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 cadre, accompagnera l'EPCI 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.

Dans le cadre de la présente convention cadre, 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. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

Les problématiques foncières de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Une arrivée importante de nouveaux habitants liés au desserrement de la Métropole bordelaise, générant de nouveaux besoins et des enjeux de rapprochement des lieux de vie et de consommation
- Une pression foncière accrue avec l'attractivité de la métropole bordelaise
- Un développement quasi-exclusif de l'habitat individuel entraînant une importante consommation d'espace
- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches commerciales ou des locaux et logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un déplacement des commerces et services le long des axes de flux, déconnectés des centralités
- Une dégradation de l'habitat et de certains espaces urbains
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations dans les communes les plus petites et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille favorisant le mitage
- Des projets d'activités économiques toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie, notamment en raison des coûts du foncier
- Un tissu de zones d'activité important arrivant à saturation et nécessitant d'être redynamisé.
- Un tissu artisanal qui doit faire l'objet d'une structuration et d'un accompagnement.
- Un développement des services à la population qui mérite d'être poursuivi et complété au regard de l'accroissement de la population de la Communauté de Communes

### **ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

L'objectif de la convention cadre est double :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.
- Structurer les modalités de travail entre la Communauté de Communes, 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 nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

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

- 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.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- 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 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Favoriser le maintien et de le développement des commerces dans les centralités urbaines et villageoises ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutiliser les emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques en privilégiant la réutilisation de fonciers vacants, en friche ou sous-utilisé

Consciente du potentiel de développement en matière d'habitat mais aussi d'économie du territoire intercommunal, la Communauté de Communes souhaite cependant préserver le cadre de vie qui fait sa force d'attractivité. En ce sens, l'intervention de l'EPF et de la Communauté de Communes au

service des communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

## **1 – Favoriser le développement du parc de logements en structurant l'organisation communautaire**

Bien que la Métropole bordelaise soit le premier bassin d'emplois des habitants de la Communauté de Communes, la population du territoire reste hétérogène. Il est donc nécessaire d'accueillir différentes typologies de ménages. En ce sens, si l'accession à la propriété reste un produit majeur pour le territoire, la diversification du parc de logements passera aussi par la production de logements accessibles pour les publics jeunes, âgés et de toutes catégories de revenus. La taille, la localisation et la typologie de logements doivent donc être adaptés à l'ensemble de ces publics.

L'action de l'EPF et de la Collectivité devra dès lors répondre aux enjeux suivants :

- Permettre aux communes de prendre en main leur développement en favorisant la lutte contre la spéculation foncière et l'urbanisation extensive au sein d'une production monotypique
- Renforcer la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale. Chaque territoire doit pouvoir accueillir de nouvelles populations sans entrer en concurrence avec le reste du territoire et en fonction de ses atouts propres
- Inscrire l'accueil de nouvelles populations dans un futur maîtrisé, en maîtrisant la croissance démographique pour décliner les offres d'habitas variés,
- Maîtriser la production de logements dans une logique de développement territorial structuré et hiérarchisé
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages

Ainsi, de manière tant quantitative que qualitative, l'EPF et la Collectivité devront travailler de concert afin de répondre aux objectifs suivants :

- Développer une offre diversifiée de logements, notamment des logements locatifs abordables, pour mieux répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes
- Maîtriser le développement de la population et permettre l'accueil de nouveaux résidents
- Proposer des formes urbaines économes en énergie et en foncier, afin d'assurer en particulier un développement résidentiel plus dense respectueux de l'environnement
- La diversifiant de l'offre en logement privilégiant la requalification, la valorisation du parc ancien ainsi que la densification et la réhabilitation des cœurs de village

## **2 – Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres bourgs**

Avec une population en croissance constante et la baisse de la taille des ménages, le territoire communautaire a besoin d'une redynamisation de son offre de logements.

Si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de

maitriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisations des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

### **3 - Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines**

Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques la Collectivité et l'EPF s'engagent sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du territoire vis-à-vis des territoires voisins
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présenteielle
- S'appuyer sur les zones déjà existantes
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

#### **ARTICLE 4 – L’INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L’intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L’EPCI s’engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l’EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l’objet d’avenants dont l’EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l’EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l’EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l’EPCI.

Concernant, le lien avec les communes membres de la Communauté de Communes et en fonction de la volonté de la collectivité, l’ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérée par la Communauté de Communes qui sollicitera l’EPF par la suite.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, la Communauté de Communes pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d’étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) dans ses locaux avec les communes et l’EPF afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l’EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l’EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l’EPF.

#### **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu’au 31 décembre 2022.

Toute modification substantielle du programme pluriannuel d’intervention de l’EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d’un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d’une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l’hypothèse d’une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d’un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l’état d’avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

#### **ARTICLE 6 - CONTENTIEUX**

À l’occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l’interprétation ou à l’application de la présente convention cadre, les parties s’engagent à rechercher un accord amiable.

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

Fait à ....., le ....., en trois exemplaires originaux

Grand Cubzaguais  
Communauté de Communes  
représentée par son Président,

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

**Alain DUMAS**

**Philippe GRALL**



# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-023

CA-2018-111 Approbation du projet : Convention Cadre  
entre la Communauté de Communes du Bazadais (33) et de  
l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 111**

**Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Bazadais (33)  
et de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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,

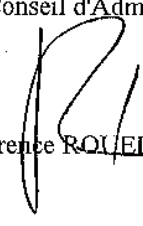
Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Bazadais (33) et de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

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

La Présidente du Conseil d'Administration

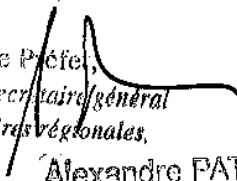
  
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de  
Région

Bordeaux, le **01 OCT. 2018**

Le Préfet,

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

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes du Bazadais (33) et de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

La Communauté de Communes du Bazadais et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement ou de développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

#### **➤ Déployer une stratégie foncière pour le développement économique**

Territoire dynamique sur le plan économique, la Collectivité souhaite structurer un projet économique intégré pour tirer pleinement parti des potentialités dont elle dispose.

La Communauté de Communes du Bazadais exerce la compétence développement économique sur les 31 communes qui composent son territoire. Le champ d'intervention du développement économique s'étend à l'ensemble des activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et touristiques.

La politique économique de la Communauté de Communes se fonde sur plusieurs piliers dont les maîtres mots sont développer, promouvoir, renforcer et préserver.

- **Développer par l'accompagnement des porteurs de projet**, l'accueil des entreprises qui souhaitent s'implanter, le soutien à l'aménagement et à l'optimisation du foncier.
- **Promouvoir le territoire par les actions d'amélioration en cours sur les Zones d'Activités**, le soutien au commerce de proximité, les actions de structuration de l'offre touristique.
- **Renforcer la cohérence du territoire** par la mise en place du lien entre les acteurs du territoire notamment en les mobilisant et en les concertant sur les projets.
- **Préserver le cadre de vie** exceptionnel de ce territoire par la prise en compte du développement durable dans chaque action à mettre dorénavant en place sur le territoire.

La capacité de la Communauté de Communes à poursuivre la politique d'accueil d'entreprises sera un enjeu primordial ces prochaines années. La CC souhaite pouvoir faciliter l'implantation d'établissements industriels, mais également du secteur tertiaire, au sein de son territoire et de ses zones d'activités actuelles ou à venir.

Afin de rendre lisible la stratégie de développement économique du territoire, l'intercommunalité souhaite mettre en place une stratégie foncière.

L'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles

- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques la Communauté de Communes et l'EPF s'engage sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présente
- S'appuyer sur les zones déjà existantes sans exclure des possibilités nouvelles
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

La Communauté de Communes a la volonté ferme de prendre en compte ces préconisations le plus en amont possible, en cherchant des solutions alternatives pouvant répondre à ces objectifs, et en conciliant développement territorial et développement durable au maximum.

Le développement économique, créateur de nombreux emplois locaux, est essentiel pour l'intercommunalité. L'intervention de l'EPF, sous son aspect technique et juridique, est fondamentale afin de permettre un développement du territoire cohérent, pouvant s'inscrire complètement dans le futur.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle, identification de foncier nouveau adapté.

➤ **Favoriser une stratégie foncière d'accueil des populations en tenant compte de leur diversité**

Très contrainte par l'urbanisation existante, la présence d'espaces naturels, et viticoles, le développement de l'habitat se trouve limité. Par ailleurs, la production de logements s'oriente quasi exclusivement vers le logement individuel sous forme de lotissements et ne répond ainsi qu'à une part minime des besoins des ménages. Si le besoin en maisons individuelles reste important sur le territoire, une diversification du parc doit être engagée pour permettre l'accueil et le maintien sur place d'une population qui évolue rapidement.

Deux types de ménages sont particulièrement ciblés et peuvent rencontrer des difficultés à se loger en raison de la mono typologie du parc existant, les personnes âgées et les jeunes ménages.

L'action de l'EPF et de la Collectivité devra dès lors répondre aux enjeux suivants :

- Permettre aux communes de prendre en main leur développement en favorisant la lutte contre la spéculation foncière et l'urbanisation extensive au sein d'une production monotypique
- Renforcer la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale. Chaque territoire doit pouvoir accueillir de nouvelles populations sans entrer en concurrence avec le reste du territoire et en fonction de ses atouts propres
- Inscrire l'accueil de nouvelles populations dans un futur maîtrisé, en maîtrisant la croissance démographique pour décliner les offres d'habitat variés,
- Maîtriser la production de logements dans une logique de développement territorial structuré et hiérarchisé
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages

Ainsi, de manière tant quantitative que qualitative, l'EPF et la Collectivité devront travailler de concert afin de répondre aux objectifs suivants :

- Développer une offre diversifiée de logements, notamment des logements locatifs abordables, pour mieux répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes
- Maitriser le développement de la population et permettre l'accueil de nouveaux résidents
- Proposer des formes urbaines économes en énergie et en foncier, afin d'assurer en particulier un développement résidentiel plus dense respectueux de l'environnement
- La diversifiant de l'offre en logement privilégiant la requalification, la valorisation du parc ancien ainsi que la densification et la réhabilitation des cœurs de village

Au sein de ces grandes orientations stratégiques, les Collectivités pourront en fonction de leurs besoins solliciter l'EPF. Les interventions foncières pourront alors être adaptés en fonction du marché, des documents d'urbanisme tout en respectant la structure intercommunale :

- Bazas : sur cette commune de plus de 4 500 habitants, une attention particulière sera apportée à la diversification du parc de logements et notamment la production de logements locatifs. En effet, cette commune en raison de sa taille et de ses équipements est une « centralité », doit pouvoir accueillir la plus grande diversité de population.
- Captieux et Grignols : ces pôles relais structurants, de plus de 1000 habitants, doivent aussi accueillir une population diversifiée, mais correspondent à des problématiques différentes et une analyse fine du marché devra être réalisée afin de cibler au mieux les besoins effectifs.
- Les autres communes, de moins de 1000 habitants : il s'agit d'une majorité des communes moins urbanisées. Ces communes connaissent une certaine stabilité démographique. Leur rôle d'appui à l'emploi local, à la production et à l'accueil maîtrisé en renouvellement urbain des populations doit être accompagné.

➤ **Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres anciens**

Face à une forte fragilisation de ses centres bourgs, la Collectivité et l'EPF souhaitent accompagner les communes membres dans leur stratégie globale de revitalisation.

En ce sens, si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maîtriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisation des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

L'EPF pourra accompagner les communes membres qui le souhaite à la mise en place d'une stratégie

d'intervention foncière localisée à la parcelle, afin de faire émerger dans le cadre d'éventuels futurs programmes d'amélioration de l'habitat, des opérations permettant un effet levier et visant la production de logements, de commerces de proximité ou d'aération du tissu urbain.



**CONVENTION CADRE N° 33-18-**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BAZADAIS (33)**

**ET**

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

**ENTRE**

**La Communauté de Communes du Bazadais** dont le siège est situé Lieu-dit Coucut - Route de Lerm – 33430 BAZAS, représentée par son Président, **Monsieur Olivier DUBERNET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du .....

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

**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 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-2018-.. du .....

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part**

# PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

## **L'objet de la convention :**

- **Assister les communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain**
- **Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI**
- **Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires**

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

## **La Communauté de Communes du Bazadais**

La Communauté de Communes du Bazadais est située à l'extrême sud-est du département de la Gironde, à la limite des départements des Landes et du Lot-et-Garonne, à une cinquantaine de kilomètres de Bordeaux. Elle est composée de 31 communes, et recense 15 589 habitants en 2015. Les communes sont majoritairement de très petite taille (26 communes de moins de 500 habitants).

La Communauté de Communes du Bazadais a été créée le 1er janvier 2002 incluant les 13 communes d'Aubiac, Bazas, Bernos-Beaulac, Birac, Cazats, Cudos, Gajac, Gans, le \_\_\_\_\_ Nizan, Lignan-de-Bazas, Marimbault, Saint-Côme et Sauviac.

La fusion de la Communauté de Communes du Bazadais et de celle de Captieux-Grignols est intervenue le 1er janvier 2014, entraînant la dissolution desdites communautés et créant un nouvel EPCI portant le même nom de « communauté de communes du Bazadais » regroupant les 13 communes susdites et les 17 communes de la Communauté de Communes de Captieux-Grignols.

Depuis le 1er janvier 2015, la Commune de Lados a intégré la Communauté de Communes portant à 31 le nombre de communes.

Les statuts de la CDC définissent **deux compétences obligatoires** :

- **Aménagement de l'espace communautaire**
- **Développement économique**



Trois compétences optionnelles ont également été intégrées dans les statuts :

- La protection et mise en valeur de l'environnement
- La Politique du logement et du cadre de vie
- L'action sociale
- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communal
- Aménagement numérique du territoire

Suite au vote de la délibération de prescription du PLUi en 2015, la Communauté de Communes du Bazadais a ouvert, début 2017, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

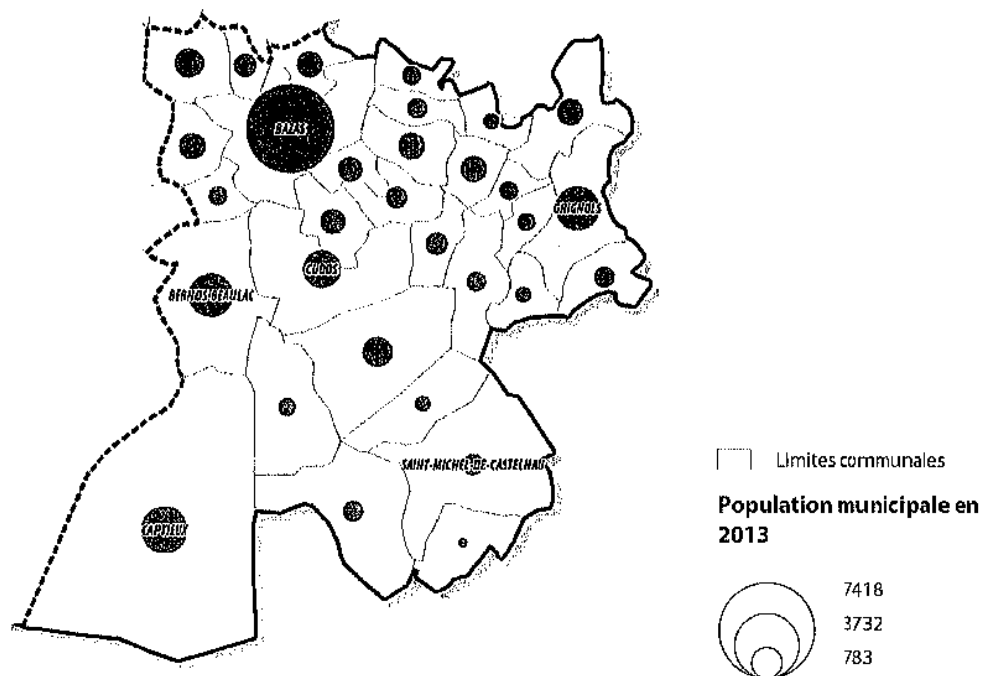
En 2018 la Communauté de Communes élabore le PADD et démarre la rédaction du règlement et les documents de zonage. L'approbation du PLUi est prévue pour l'année 2020.

La Communauté de Communes est irriguée par 3 axes principaux qui la quadrillent notamment dans sa partie nord-ouest, cette structure est la base du développement économique du territoire :

- A 65, autoroute de Gascogne qui relie Langon à Pau, passant par Bazas jusqu'à Captieux,
- RN 524, qui relie Langon à Espas, passant par Bazas jusqu'à Captieux,
- RD 655, qui relie Bazas à Lavardac.

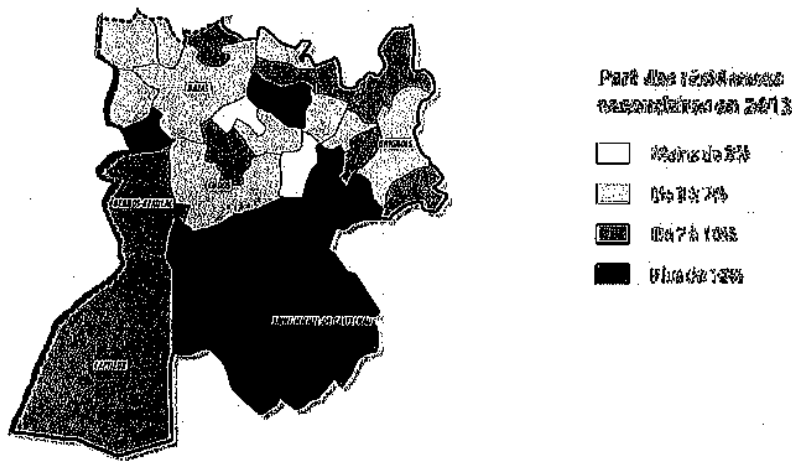
Le siège de la CDC se situe à Bazas, Commune de 4 734 habitants, et principale ville en termes d'habitants et de services offerts à la population. Deux autres « Pôles » se démarquent également, localités de plus de 1000 habitants : Captieux et Grignols.

La population du territoire communautaire est vieillissante, les 60ans et plus représentent 31% de la population de la Communauté de Communes, et 34% de la population du pôle de Bazas. La taille des ménages suit cette tendance, les personnes seules ou les couples sans enfant représentent 61% de la population communautaire.



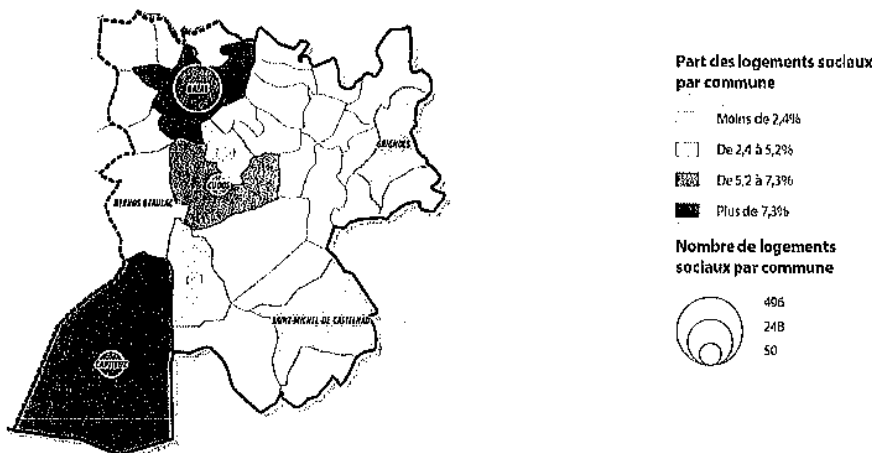
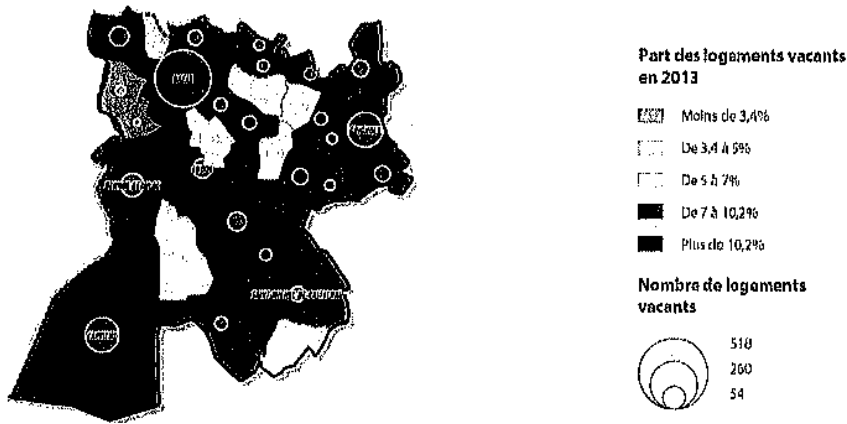
La Communauté de Communes compte 8 297 logements, dont 87% sont des maisons individuelles, dont la majorité sont des maisons de 4 pièces et plus (78%), et 13% des appartements.

66% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 28% par des locataires du secteur privé, 4% par des locataires du parc social.

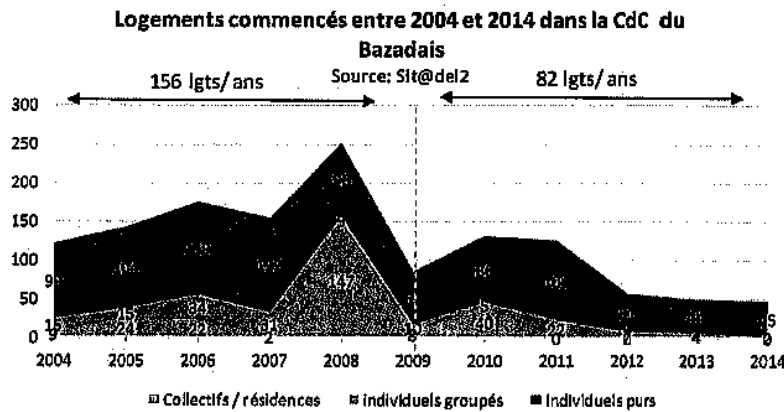


Sur le territoire la part des logements vacants est relativement élevée, 884 logements, soit 10,6% du parc. La vacance est particulièrement élevée dans les pôles principaux et les pôles relais, qui se caractérise par la présence d'un parc plus ancien ne correspondant pas toujours aux attentes actuelles des ménages.

Dans le Bazadais le taux de sous-occupation est de 70% du parc de logement, et peut être rapproché du phénomène de vieillissement de la population.



En moyenne, environ 120 logements ont été produits chaque année depuis 10ans au sein de la Communauté de Communes. Cela correspond à 7,9 logements commencés pour 1000 habitants sur la période 2004-2014. On observe un pic de 11 logements par an entre 2004 et 2008, puis une chute de la construction (5,5 logements par an) depuis 2009. L'année 2008 correspond à un de production de 250 logements contre mois de 60 par an à partir de 2012. 81% de la production est portée par le logement individuel.

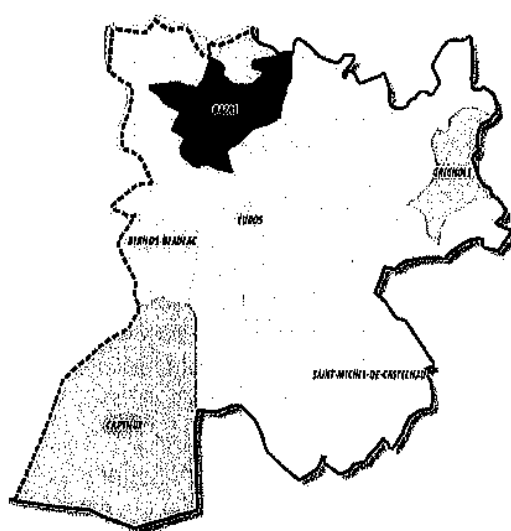


Communauté de Communes offrant principalement des emplois dans le secteur tertiaire (65%), le Bazadais est aussi caractérisé par un secteur industriel bien présent (20%) et un agriculture sylvicole identitaire du territoire.

Parmi les pôles économiquement attractifs sur le territoire on trouve notamment la ville de Bazas qui regroupe à elle seule 2 692 emplois, soit plus de 54% des postes de la Communauté de Communes.

A une échelle plus locale, Grignols et Captieux, communes localisées respectivement à l'Est et au Sud de la CdC du Bazadais, sont considérés comme deux pôles secondaires du territoire notamment du fait de leur marché de l'emploi tourné vers le secteur tertiaire et l'activité sylvicole.

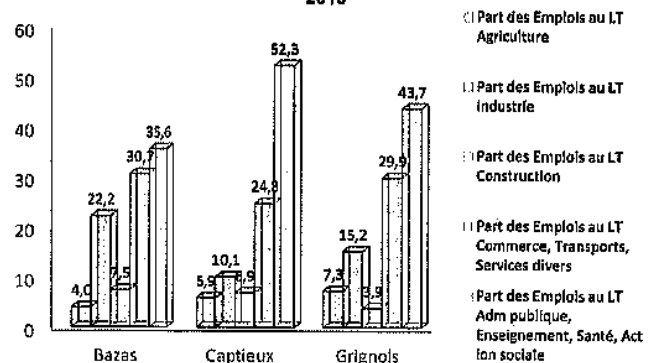
A l'inverse, Cauvignac, Goulade, Labescrau et Lartigue sont les communes offrant le moins d'emplois (moins de 10).



**Polarités**

- Communes rurales
- Pôles de proximité
- Pôles relais
- Pôle de Lartigue-Tortonne
- Pôle de Bazas

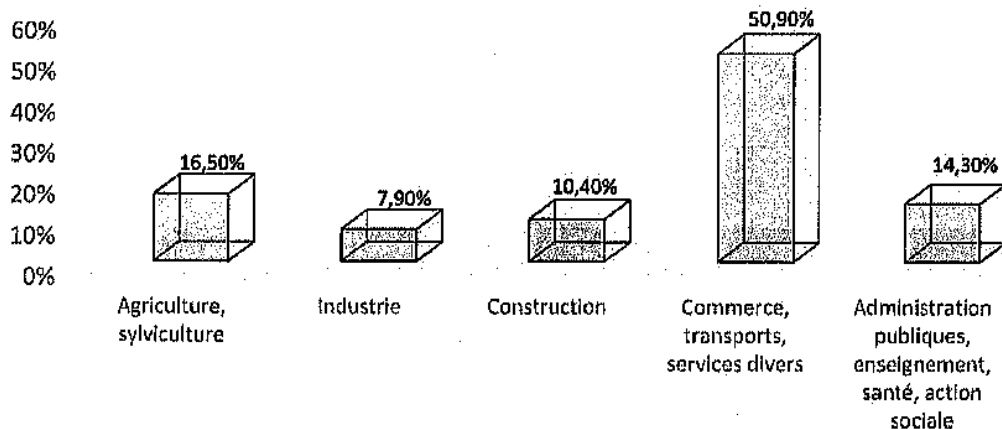
**Part des emplois au LT dans les pôles, par secteurs d'activité en 2013**



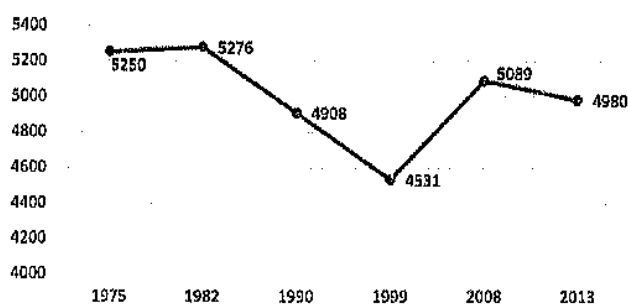
La Communauté de Communes compte 6 623 actifs sur le territoire, dont 5 759 ayant un emploi. La Communauté de Communes propose 4 980 emplois ce qui génère une concentration équivalente à 86,5 emplois pour 100 actifs occupés.

Entre 1999 et 2013, la Communauté de Communes a gagné 449 emplois pour 1977 habitants supplémentaires, un chiffre qui, après avoir connu une forte hausse entre 1999 et 2008, est en baisse depuis. On observe que les communes localisées au sud-est proposent moins d'emplois.

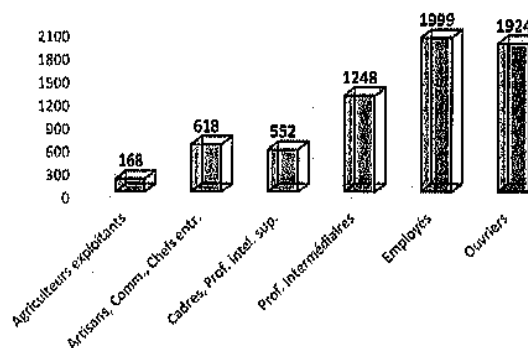
### Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2014 CdC du Bazadais



### Evolution du nombre d'emploi pour la CdC du Bazadais entre 1975 et 2013



### Population active selon la catégorie socioprofessionnelle (2013)



On observe une large majorité d'établissements (plus de 50%) dans le secteur du commerce, transports, services divers. L'agriculture et la sylviculture, avec 16,5% des entreprises dans ce domaine, soit 269 établissements actifs, arrivent en seconde position et sont largement représentées. Les deux plus gros employeurs du bazadais, Etablissements FONMARTY et LDC AQUITAINE, embauchent environ 180-200 personnes chacun, et on trouve d'importants établissements sylvicoles au sud de la collectivité et notamment sur la Commune de Captieux.

La Commune de Bazas, qui concentre 30% de la population et 55% des emplois de la Communauté de Communes, porte le développement économique de la Communauté de Communes. Dotée d'un pôle métallurgie et un pôle agro-alimentaire, mais aussi des clusters innovants, l'économie de Bazas se structure en différentes zones d'activités et un tissu commercial et artisanal dynamique.

Volet forestier : Le massif forestier, principalement implanté au sud de la Communauté de Communes, couvre une grande partie du territoire et est historiquement exploité. Ce secteur a été longtemps pourvoyeur d'emplois et ce jusqu'au début des années 1980. On trouve aujourd'hui des exploitations, mais aussi des unités de 1<sup>ère</sup> transformation (scierie) et de deuxième transformation (papeterie), cependant on observe une disparition progressive des scieries et notamment des petites exploitations au profit d'un nombre de plus en plus restreint de très grandes exploitations. Saint-Michel-de-

Castelnau a récemment connu un « drame économique local » avec la fermeture de la papèterie, seule industrie présente sur son territoire.

**Volet agricole :** La race bazadaise possède une image réputée en France comme à l'étranger. L'abattoir de Bazas est une véritable opportunité sur le territoire et permet de garantir une filière agricole structurée mais cet outil économique est aujourd'hui mis en danger par la création d'un abattoir sur la Commune de Bègles. Les agriculteurs rencontrent également des difficultés à trouver du foncier agricole disponible et exploitable sur la CdC, l'offre foncière apparaît comme une problématique à développer afin de proposer des solutions notamment en termes d'aide à l'installation pour les nouveaux agriculteurs ou dans la transmission des exploitations.

**Volet artisanal :** Globalement le tissu artisanal est bien présent sur la CdC du Bazadais notamment dans le secteur du bâtiment et on voit apparaître une émergence de l'artisanat d'art en lien avec le tourisme.

**Volet industrie :** On dénombre quelques grandes entreprises sur le Bazadais qui sont principalement localisées sur la ville centre de Bazas et qui se sont développées autour de la mécanique, robotique usinage. L'objectif aujourd'hui de l'aménagement urbain est de permettre le renouvellement du tissu économique (anciens bâtiments économiques) pour accueillir des entreprises de pointe.

**Volet commerce :** Les cœurs de bourgs se dévitalisent de leurs commerces et la question de la préservation de ces unités économiques est à analyser.

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

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

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

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

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera l'EPCI 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.

Dans le cadre de la présente convention cadre, 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. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

Les problématiques foncières de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées et les jeunes, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'activité économique toujours actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie

## **ARTICLE 1 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

L'objectif de la convention cadre est de 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 :

- 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.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- 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

## **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements 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.

## **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention. Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

#### **Article 4.1 – Déployer une stratégie foncière pour le développement économique**

Territoire dynamique sur le plan économique, la Collectivité souhaite structurer un projet économique intégré pour tirer pleinement parti des potentialités dont elle dispose.

La Communauté de Communes du Bazadais exerce la compétence développement économique sur les 31 communes qui composent son territoire. Le champ d'intervention du développement économique s'étend à l'ensemble des activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et touristiques.

La politique économique de la Communauté de Communes se fonde sur plusieurs piliers dont les maîtres mots sont développer, promouvoir, renforcer et préserver.

- **Développer par l'accompagnement des porteurs de projet**, l'accueil des entreprises qui souhaitent s'implanter, le soutien à l'aménagement et à l'optimisation du foncier.
- **Promouvoir le territoire par les actions d'amélioration en cours sur les Zones d'Activités**, le soutien au commerce de proximité, les actions de structuration de l'offre touristique.
- **Renforcer la cohérence du territoire** par la mise en place du lien entre les acteurs du territoire notamment en les mobilisant et en les concertant sur les projets.
- **Préserver le cadre de vie exceptionnel** de ce territoire par la prise en compte du développement durable dans chaque action à mettre dorénavant en place sur le territoire.

La capacité de la Communauté de Communes à poursuivre la politique d'accueil d'entreprises sera un enjeu primordial ces prochaines années. La CC souhaite pouvoir faciliter l'implantation d'établissements industriels, mais également du secteur tertiaire, au sein de son territoire et de ses zones d'activités actuelles ou à venir.

Afin de rendre lisible la stratégie de développement économique du territoire, l'intercommunalité souhaite mettre en place une stratégie foncière.

L'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques la Communauté de Communes et l'EPF s'engage sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présente
- S'appuyer sur les zones déjà existantes sans exclure des possibilités nouvelles
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

La Communauté de Communes a la volonté ferme de prendre en compte ces préconisations le plus en amont possible, en cherchant des solutions alternatives pouvant répondre à ces objectifs, et en conciliant développement territorial et développement durable au maximum.



Le développement économique, créateur de nombreux emplois locaux, est essentiel pour l'intercommunalité. L'intervention de l'EPF, sous son aspect technique et juridique, est fondamentale afin de permettre un développement du territoire cohérent, pouvant s'inscrire complètement dans le futur.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle, identification de foncier nouveau adapté.

#### **Article 4.2 – Favoriser une stratégie foncière d'accueil des populations en tenant compte de leur diversité**

Très contrainte par l'urbanisation existante, la présence d'espaces naturels, et viticoles, le développement de l'habitat se trouve limité. Par ailleurs, la production de logements s'oriente quasi exclusivement vers le logement individuel sous forme de lotissements et ne répond ainsi qu'à une part minime des besoins des ménages. Si le besoin en maisons individuelles reste important sur le territoire, une diversification du parc doit être engagée pour permettre l'accueil et le maintien sur place d'une population qui évolue rapidement.

Deux types de ménages sont particulièrement ciblés et peuvent rencontrer des difficultés à se loger en raison de la monotypologie du parc existant, les personnes âgées et les jeunes ménages.

L'action de l'EPF et de la Collectivité devra dès lors répondre aux enjeux suivants :

- Permettre aux communes de prendre en main leur développement en favorisant la lutte contre la spéculation foncière et l'urbanisation extensive au sein d'une production monotypique
- Renforcer la dynamique collective du territoire dans un principe de solidarité territoriale. Chaque territoire doit pouvoir accueillir de nouvelles populations sans entrer en concurrence avec le reste du territoire et en fonction de ses atouts propres
- Inscrire l'accueil de nouvelles populations dans un futur maîtrisé, en maîtrisant la croissance démographique pour décliner les offres d'habitas variés,
- Maîtriser la production de logements dans une logique de développement territorial structuré et hiérarchisé
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages

Ainsi, de manière tant quantitative que qualitative, l'EPF et la Collectivité devront travailler de concert afin de répondre aux objectifs suivants :

- Développer une offre diversifiée de logements, notamment des logements locatifs abordables, pour mieux répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes
- Maîtriser le développement de la population et permettre l'accueil de nouveaux résidents
- Proposer des formes urbaines économes en énergie et en foncier, afin d'assurer en particulier un développement résidentiel plus dense respectueux de l'environnement
- La diversifiant de l'offre en logement privilégiant la requalification, la valorisation du parc ancien ainsi que la densification et la réhabilitation des cœurs de village

Au sein de ces grandes orientations stratégiques, les Collectivités pourront en fonction de leurs besoins solliciter l'EPF. Les interventions foncières pourront alors être adaptés en fonction du marché, des documents d'urbanisme tout en respectant la structure intercommunale :

- Bazas : sur cette commune de plus de 4 500 habitants, une attention particulière sera apportée à la diversification du parc de logements et notamment la production de logements locatifs. En effet, cette commune en raison de sa taille et de ses équipements est une « centralité », doit pouvoir accueillir la plus grande diversité de population.
- Captieux et Grignols : ces pôles relais structurants, de plus de 1000 habitants, doivent aussi accueillir une population diversifiée, mais correspondent à des problématiques différentes et une analyse fine du marché devra être réalisée afin de cibler au mieux les besoins effectifs.
- Les autres communes, de moins de 1000 habitants : il s'agit d'une majorité des communes moins urbanisées. Ces communes connaissent une certaine stabilité démographique. Leur rôle d'appui à l'emploi local, à la production et à l'accueil maîtrisé en renouvellement urbain des populations doit être accompagné.

### **Article 4.3 – Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres anciens**

Face à une forte fragilisation de ses centres bourgs, la Collectivité et l'EPF souhaitent accompagner les communes membres dans leur stratégie globale de revitalisation.

En ce sens, si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maîtriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisation des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

L'EPF pourra accompagner les communes membres qui le souhaite à la mise en place d'une stratégie d'intervention foncière localisée à la parcelle, afin de faire émerger dans le cadre d'éventuels futurs programmes d'amélioration de l'habitat, des opérations permettant un effet levier et visant la production de logements, de commerces de proximité ou d'aération du tissu urbain.

### **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPF soit jusqu'au 31 décembre 2018 puis selon un format rénové lors de l'adoption du PPI 2019-2023, au cours de l'année 2018.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles

en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

#### **ARTICLE 6 - CONTENTIEUX**

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

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

Fait à ..... , le ..... , en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes du Bazadais  
représentée par son Président,

**Olivier DUBERNET**

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

**Philippe GRALL**

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

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-024

CA-2018-112 Convention Cadre entre la Communauté de  
d'Agglomération du Grand-Villeneuvois (47) et  
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 112**

**Convention Cadre entre la Communauté de d'Agglomération du Grand-Villeneuvois (47) et  
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de Convention Cadre entre la Communauté de d'Agglomération du Grand-Villeneuvois (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

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

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de  
Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,

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

Alexandre PATROU

## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

#### **Convention Cadre entre la Communauté de d'Agglomération du Grand-Villeneuvois (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

La consommation d'espaces par l'urbanisation est forte sur le territoire de CAGV, du fait de la combinaison du dynamisme démographique et de la mono-typologie des logements construits. En effet la consommation d'espaces était en moyenne de 40ha/an sur la période 2005-2015,

La consommation future est quant à elle estimée et réduite à 22ha/an.

Ainsi le premier enjeu foncier du territoire est donc l'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection/valorisation des espaces naturels et agricoles, la limitation des extensions urbaines.

Cela se traduit par :

- La production selon le Plan Local de l'Habitat de la CAGV validé en 2014 pour la période 2014-2020, de 200 logements neufs par an,
- L'extension ou l'aménagement de nouvelles zones d'activités, dont le besoin foncier est estimé entre 8 et 12 ha par an

L'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable de la CAGV découle de ce principe.

En plus du principe d'équilibre entre urbanisation et protection, un des autres enjeux fort reste celui de l'égalité territoriale, c'est-à-dire la possibilité pour chacune des composantes du territoire de se développer et de contribuer au développement d'ensemble.

Aussi, selon ces principes, chaque commune dans le respect du PPI de l'EPF NA pourra le solliciter.

Enfin, le territoire doit maintenir sa vitalité économique et son bassin d'emploi aujourd'hui déclinant avec la création à l'horizon 2024, de 350 emplois supplémentaires. Pour cela, la CAGV doit accueillir de nouvelles entreprises tout en maintenant son tissu économique existant et son niveau de service.

Au regard de ces éléments, plusieurs enjeux et/ou axes d'intervention majeurs se dégagent :

- La lutte contre l'artificialisation des espaces agricoles et naturels,
- Le renforcement économique et social des centralités urbaines et rurales,
- La redynamisation des centres villes et l'atteinte d'une complémentarité entre développement des périphéries et des centralités,
- Le développement d'une mobilité durable,

La lutte contre le changement climatique et la pollution atmosphérique

**Engagement 1** : Produire un volume de logements permettant l'accueil et le maintien d'une population diversifiée dans le respect du principe d'équilibre entre urbanisation et protection des espaces naturels ou agricoles, et d'équité territoriale.

Les besoins de la Collectivité en termes de volume sont identifiés dans le PLH et correspondent à la construction de 200 logements neufs par an dont 90 pour la ville-centre de Villeneuve-sur-Lot.

Ces chiffres sont un cadre de travail partenarial qui permettra notamment de respecter l'armature territoriale définie et de ne pas engager une concurrence négative entre les différentes communes qui pourrait nuire fortement à la sortie des projets et ainsi aux finances des collectivités.

Outre, un volume de logements à produire, l'objectif de la convention sera aussi de participer et d'accompagner l'équilibre social du territoire, et pour cela :

- Améliorer la stratégie d'intégration urbaine du parc social ;
- Lutter contre l'habitat insalubre du parc locatif privé et développer le parc public (très peu nombreux) pour augmenter l'offre de logements conventionnés ;
- Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser la réhabilitation des centres bourgs et anciens dégradés ;
- Favoriser la diversité des programmes pour permettre aux ménages de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur le territoire ;
- Lier, en fonction des types de produits, l'implantation des logements au tissu de services et commerces.

**Engagement 2 :** Engager une démarche forte de redynamisation des centres bourgs et des centres villes basée sur le développement, le maintien ou le renforcement, des services publics et privés, de l'activité économique de proximité et la reconquête de friches urbaines (logements, commerces, activités).

Cette redynamisation des centres bourgs et villes se fera à la fois dans la ville-centre mais aussi dans les pôles secondaires et relais.

Le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot fera l'objet d'une action prioritaire compte tenu du taux de vacance des logements élevé de 12.8% (le chiffre est beaucoup plus élevé au cœur de la bastide). La situation des commerces du centre-ville est elle aussi préoccupante avec une vacance qui tend à se généraliser (> 15 %).

Les pôles secondaires comme Sainte-Livrade-sur-Lot sont aussi au cœur de cette action comme en témoigne la convention opérationnelle passée lors du Bureau de l'EPF du 3 mai 2018.

Enfin les communes plus rurales pourront elles aussi solliciter l'EPF pour des actions de revitalisation.

**Engagement 3 :** Permettre un développement économique recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales. Il ne devra pas excéder les besoins en foncier économique estimé à une dizaine d'hectares par an.

Cet engagement devra respecter les orientations suivantes :

- Consommer l'espace de façon économe
- Renforcer l'armature urbaine
- Privilégier la proximité

En outre, certains sites sont d'ores et déjà identifiés et seront privilégiés :

- Sites existants autour de la RN21 et de la RD 911, dédiés aux grandes entreprises

Enfin, l'ensemble des activités économiques implantées au sein de ces secteurs devra être pensé en fonction des autres orientations de la convention cadre à savoir le respect de l'armature et de l'équilibre territorial et ne pas nuire aux efforts de revitalisation des centres anciens.

La question du foncier agricole fera l'objet d'une convention spécifique, en lien notamment avec la SAFER.



**CONVENTION CADRE N° 47-18**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU**  
**GRAND-VILLENEUVOIS (47)**  
**ET**  
**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**  
**DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

La **Communauté d'Agglomération du Grand-Villeneuvois**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 24 rue du vieux pont - 47440 - CASSENEUIL – représentée par **Monsieur Patrick CASSANY**, son Président, dûment habilité par délibération communautaire du

Ci-après dénommée « **CAGV** » ;

**D'une part**

**ET**

L'**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du Grand Cerf- CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **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-2018-..... du 25 septembre 2018, Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**D'autre part**



# PRÉAMBULE

L'EPF NA assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières et immobilières (économiques et agricoles), de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF NA intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain ainsi que dans le cadre d'une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

## *L'objet de la convention :*

- *Assister la CAGV et les communes membres dans leurs ambitions de renouvellement et d'aménagement urbains et ruraux,*
- *Définir les objectifs partagés de la CAGV à travers ses documents de planification, et de l'EPF NA à travers son PPI,*
- *Mettre en œuvre des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

## **La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (CAGV)**

La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois est constituée des communes suivantes : Allez-et-Cazeneuve, Bias, Casseneuil, Cassignas, Castella, Dolmayrac, Fongrave, Hautefage-la-Tour, La Croix Blanche, Laroque Timbaut, Le Lédard, Monbalen, Pujols, Saint-Antoine de Ficalba, Sainte-Colombe de Villeneuve, Saint Étienne de Fougères, Sainte-Livrade-sur-Lot, Saint-Robert et Villeneuve-sur-Lot sa ville centre.

L'existence de la CAGV demeure toutefois assez récente, puisqu'elle date de janvier 2010 et de la fusion des Communautés de Communes du Villeneuvois et du Roquentin. Aujourd'hui la CAGV regroupe 19 communes et plus de 50 000 habitants.

La Communauté d'Agglomération est constituée :

- D'une ville centre : Villeneuve-sur-Lot (23 000 habitants),
- Des communes associées à la ville-centre, le long de la vallée du Lot : Pujols (3 600 habitants), Bias (3 000 habitants) et Casseneuil (2 300 habitants),
- Des pôles relais : Sainte-Livrade-sur-Lot (6 300 habitants) et Laroque-Timbaut (1 625 habitants),
- Un tissu de communes rurales sur le plateau et le long du Lot, disposant de quelques commerces et/ou services.

La CAGV connaît depuis une quarantaine d'année une croissance démographique continue plus ou moins importante mais avec notamment 8 300 habitants supplémentaires. Cependant, cette croissance se ralentit nettement depuis la fin des années 2000 avec un taux de croissance annuel de 0.2% par an.



profite également de sa proximité avec les sites touristiques voisins comme le château de Bonaguil à Fumel ou de la bastide de Monflanquin ainsi que ceux du sud du Périgord.

En dehors des deux axes routiers majeurs précités (RN21 et RD 911) le territoire de la CAGV est aussi structuré par le réseau de bus Elios qui comprend quatre lignes principales régulières (mais qui desservent uniquement Villeneuve, Bias et Pujols), 21 lignes scolaires ouvertes à tous les usagers et couvrant les principaux pôles, et enfin un service de transport à la demande pour les zones rurales et les personnes à mobilité réduite.

Sur les 25 600 logements présents en 2014, 85 % sont de résidences principales. Il s'agit d'un parc vieillissant avec près de 60% de constructions antérieures aux années 1970. La faible reconversion des biens anciens en cœur de ville allié à un changement rapide des modes de vie font progresser de manière importante le taux de vacance qui passe de 9.8% en 2009 à 11.6% en 2014.

Le parc de logement de la CAGV devient également de plus en plus monotypique avec une préférence pour la maison individuelle qui représente plus de 80% du parc.

Le parc de logements social demeure assez faible puisqu'il représente moins de 5% de l'ensemble des logements et se concentre essentiellement dans Villeneuve-sur-Lot (87% des logements sociaux). Le parc locatif privé joue le rôle de parc social avec les risques d'habitats indignes que cela peut engendrer.

Dès lors les bailleurs privés doivent continuer à construire des logements privés sociaux conventionnés dans les villes et pôles relais, afin de pallier la difficulté à construire des logements de ce type en milieu rural.

Les politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme de la CAGV sont orientées vers l'accroissement de l'attractivité du territoire pour consolider et renforcer le rôle de pôle d'équilibre départemental. Il s'agit pour le territoire de développer de l'habitat accessible et confortable, de soutenir le commerce, l'économie et l'agriculture. En ce sens et en raison de la structure du territoire, la thématique de la revitalisation des centres bourgs est essentielle.

## **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 NA, 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 NA, 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 NA :

- 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 NA 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 NA 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 NA, par la présente convention cadre, accompagnera l'EPCI 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.

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF NA 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. L'EPF NA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

La consommation d'espaces par l'urbanisation est forte sur le territoire de CAGV, du fait de la combinaison du dynamisme démographique et de la mono-typologie des logements construits. En effet la consommation d'espaces était en moyenne de 40ha/an sur la période 2005-2015, La consommation future est quant à elle estimée et réduite à 22ha/an.

Ainsi le premier enjeu foncier du territoire est donc l'application du principe d'équilibre entre le développement

urbain et la protection/valorisation des espaces naturels et agricoles, la limitation des extensions urbaines.

Cela se traduit par :

- La production selon le Plan Local de l'Habitat de la CAGV validé en 2014 pour la période 2014-2020, de 200 logements neufs par an,
- L'extension ou l'aménagement de nouvelles zones d'activités, dont le besoin foncier est estimé entre 8 et 12 ha par an

L'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable de la CAGV découle de ce principe.

En plus du principe d'équilibre entre urbanisation et protection, un des autres enjeux fort reste celui de l'égalité territoriale, c'est-à-dire la possibilité pour chacune des composantes du territoire de se développer et de contribuer au développement d'ensemble.

Aussi, selon ces principes, chaque commune dans le respect du PPI de l'EPF NA pourra le solliciter.

Enfin, le territoire doit maintenir sa vitalité économique et son bassin d'emploi aujourd'hui déclinant avec la création à l'horizon 2024, de 350 emplois supplémentaires. Pour cela, la CAGV doit accueillir de nouvelles entreprises tout en maintenant son tissu économique existant et son niveau de service.

Au regard de ces éléments, plusieurs enjeux et/ou axes d'intervention majeurs se dégagent :

- La lutte contre l'artificialisation des espaces agricoles et naturels,
- Le renforcement économique et social des centralités urbaines et rurales,
- La redynamisation des centres villes et l'atteinte d'une complémentarité entre développement des périphéries et des centralités,
- Le développement d'une mobilité durable,
- La lutte contre le changement climatique et la pollution atmosphérique.

## **ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

L'objectif de la convention cadre est double :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.
- Structurer les modalités de travail entre la CAGV, les communes membres et l'EPF NA

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 :

- Accompagner la Collectivité dans sa volonté de production de logements dans le respect de l'équilibre territorial, de l'armature urbaine et de la redynamisation des centres anciens ;
- Favoriser l'installation d'entreprises au sein des zones identifiées en privilégiant le renouvellement des espaces en friches ;
- 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 ;
- Diffuser cette connaissance auprès des communes ;
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées en fonction des réalités du territoire ;
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles tripartites, 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 (économiques et agricoles), d'emprises économiques, commerciales ou de services sous utilisées.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF NA et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent autour du respect des orientations suivantes :

- Pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes) bénéficiant d'un portage par l'EPF NA, 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 ;
- Développer des parcs d'activités économiques en privilégiant fortement la reconversion des friches
- 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 NA ;
- Limiter la consommation de terres agricoles (l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera à minima une intervention substantielle en renouvellement urbain) ;
- 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.

**Engagement 1 :** Produire un volume de logements permettant l'accueil et le maintien d'une population diversifiée dans le respect du principe d'équilibre entre urbanisation et protection des espaces naturels ou agricoles, et d'équité territoriale.

Les besoins de la Collectivité en termes de volume sont identifiés dans le PLH et correspondent à la construction de 200 logements neufs par an dont 90 pour la ville-centre de Villeneuve-sur-Lot.

Ces chiffres sont un cadre de travail partenarial qui permettra notamment de respecter l'armature territoriale définie et de ne pas engager une concurrence négative entre les différentes communes qui pourrait nuire fortement à la sortie des projets et ainsi aux finances des collectivités.

Outre, un volume de logements à produire, l'objectif de la convention sera aussi de participer et d'accompagner l'équilibre social du territoire, et pour cela :

- Améliorer la stratégie d'intégration urbaine du parc social ;
- Lutter contre l'habitat insalubre du parc locatif privé et développer le parc public (très peu nombreux) pour augmenter l'offre de logements conventionnés ;
- Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser la réhabilitation des centres bourgs et anciens dégradés ;
- Favoriser la diversité des programmes pour permettre aux ménages de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur le territoire ;
- Lier, en fonction des types de produits, l'implantation des logements au tissu de services et commerces.

**Engagement 2 :** Engager une démarche forte de redynamisation des centres bourgs et des centres villes basée sur le développement, le maintien ou le renforcement, des services publics et privés, de l'activité économique de proximité et la reconquête de friches urbaines (logements, commerces, activités).

Cette redynamisation des centres bourgs et villes se fera à la fois dans la ville-centre mais aussi dans les pôles secondaires et relais.

Le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot fera l'objet d'une action prioritaire compte tenu du taux de vacance des logements élevé de 12.8% (le chiffre est beaucoup plus élevé au cœur de la bastide). La situation des commerces du centre-ville est elle aussi préoccupante avec une vacance qui tend à se généraliser (> 15 %).

Les pôles secondaires comme Sainte-Livrade-sur-Lot sont aussi au cœur de cette action comme en témoigne la convention opérationnelle passée lors du Bureau de l'EPF du 3 mai 2018. Enfin les communes plus rurales pourront elles aussi solliciter l'EPF pour des actions de revitalisation.

**Engagement 3 :** Permettre un développement économique recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales. Il ne devra pas excéder les besoins en foncier économique estimé à une dizaine d'hectares par an.

Cet engagement devra respecter les orientations suivantes :

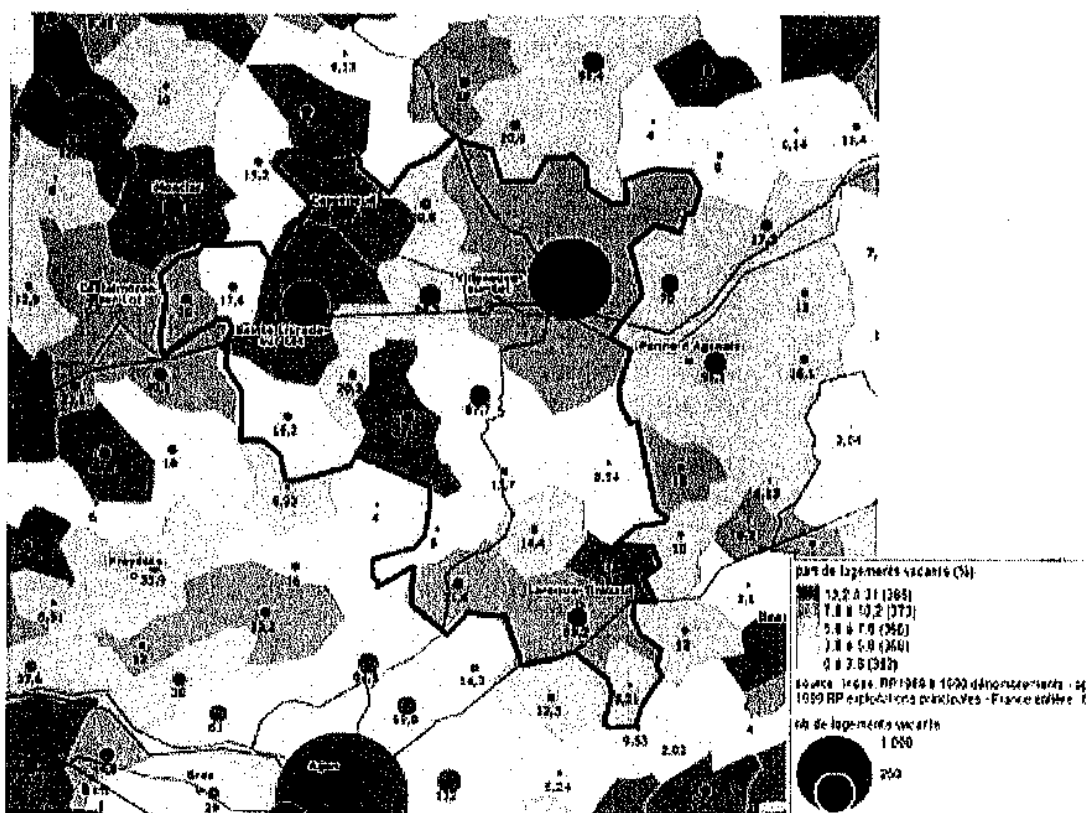
- Consommer l'espace de façon économe
- Renforcer l'armature urbaine
- Privilégier la proximité

En outre, certains sites sont d'ores et déjà identifiés et seront privilégiés :

- Sites existants autour de la RN21 et de la RD 911, dédiés aux grandes entreprises

#### Nombre et part des logements vacants en 2008

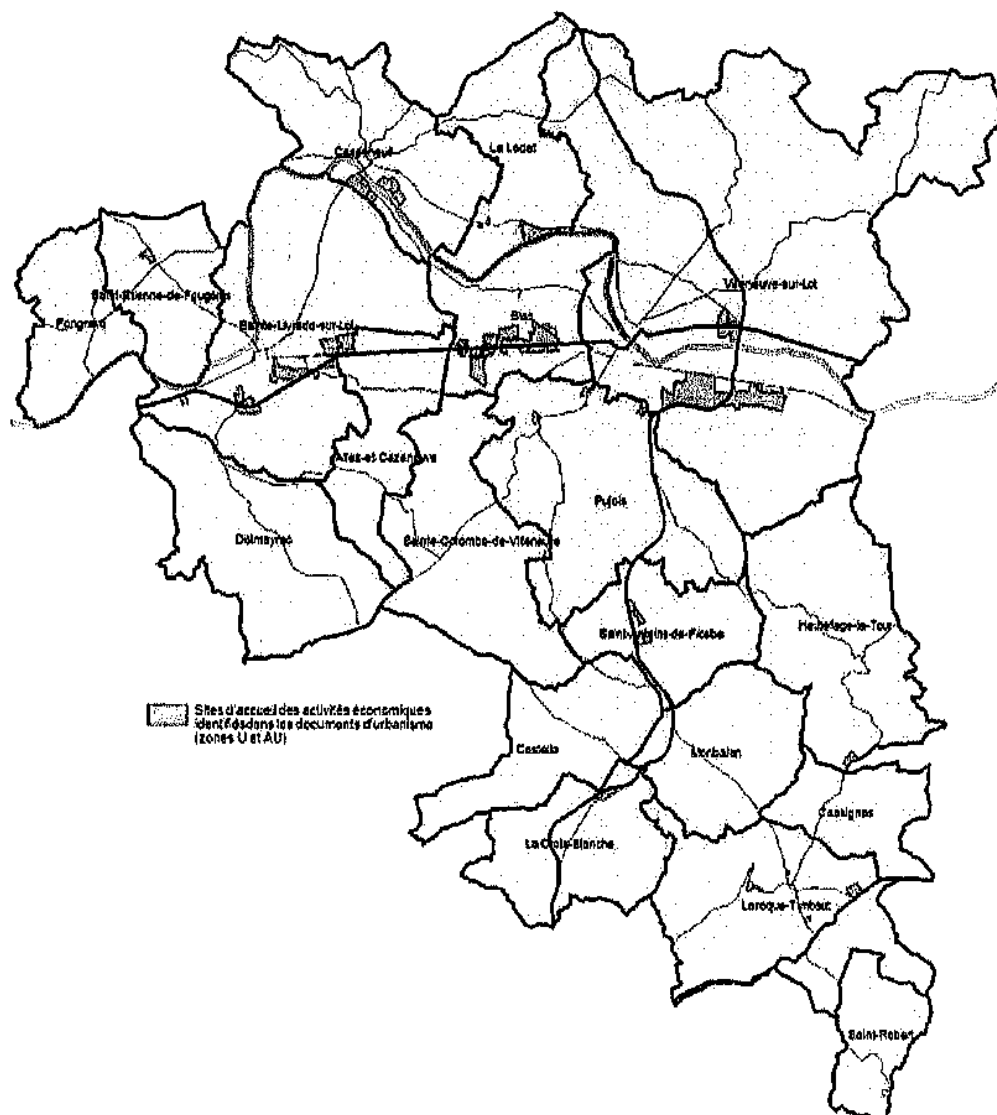
Source : GeoClip.net / ©Emc3 - IGN Paris 2008 Geofla / INSEE



Enfin, l'ensemble des activités économiques implantées au sein de ces secteurs devra être pensé en fonction des autres orientations de la convention cadre à savoir le respect de l'armature et de l'équilibre territorial et ne pas nuire aux efforts de revitalisation des centres anciens.

La question du foncier agricole fera l'objet d'une convention spécifique, en lien notamment avec la SAFER.

#### Identification des sites dédiés à l'accueil d'activités économiques dans les documents d'urbanisme



#### ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. Ces conventions opérationnelles préciseront notamment les modalités financières relatives à l'intervention de l'EPF NA et la CAGV.

L'EPF NA s'engage à appuyer les projets de communes qui lui seront soumis dès lors qu'ils rentreront dans les critères du PPI, en faisant l'objet d'une convention appuyée par le Conseil d'Administration ou le Bureau de l'EPF NA et la CAGV.

L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.



Si l'EPCI étant titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci en accord avec l'EPCI. Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire. Les réunions de pilotage des conventions devront se faire avec l'EPCI.

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

## **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2023.

Toute modification substantielle du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

## ARTICLE 6 - CONTENTIEUX

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

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

Fait à ....., le ....., en quatre exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du  
Grand-Villeneuvois  
représentée par son Président,

L'Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine,  
représenté par son Directeur Général,

**Patrick CASSANY**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/XXX en date du .....

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-025

CA-2018-113 Approbation du projet : Convention Cadre  
entre la Communauté de Communes Confluent et des  
Coteaux de Prayssas (47) et de l'Etablissement Public  
Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 113**

**Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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 Cadre entre la Communauté de Communes du Bazadais (33) et de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général 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

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes Confluent et des Coteaux de Prayssas (47) et de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### **Description de la convention :**

L'objectif de la convention cadre est de 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 :

- 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.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- 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 l'intercommunalité dans sa démarche de structuration et les communes dans leurs démarches de projets
- 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

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Respecter la structuration mise en place et qui sera développée par l'intercommunalité notamment au sein des différents documents de cadrage existant ou à venir.
- 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, 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 ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;

- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la rétention et la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

Communauté de communes  
du Confluent et  
des Coteaux de Prayssas



**CONVENTION CADRE N°47-18-**  
**ENTRE**  
**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU**  
**CONFLUENT ET DES COTEAUX DE PRAYSSAS**  
**ET**  
**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER**  
**DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

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 « **la CdC** »;

D'une part

**ET**

L'**Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 Boulevard du Grand-Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **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-2018-.. du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

# PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique et touristique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

## ***L'objet de la convention :***

- *Assister les communes de l'agglomération dans leurs ambitions de renouvellement urbain en termes d'habitat, et de développement économique et touristique.*
- *Définir les objectifs partagés de la CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas, à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI*
- *Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

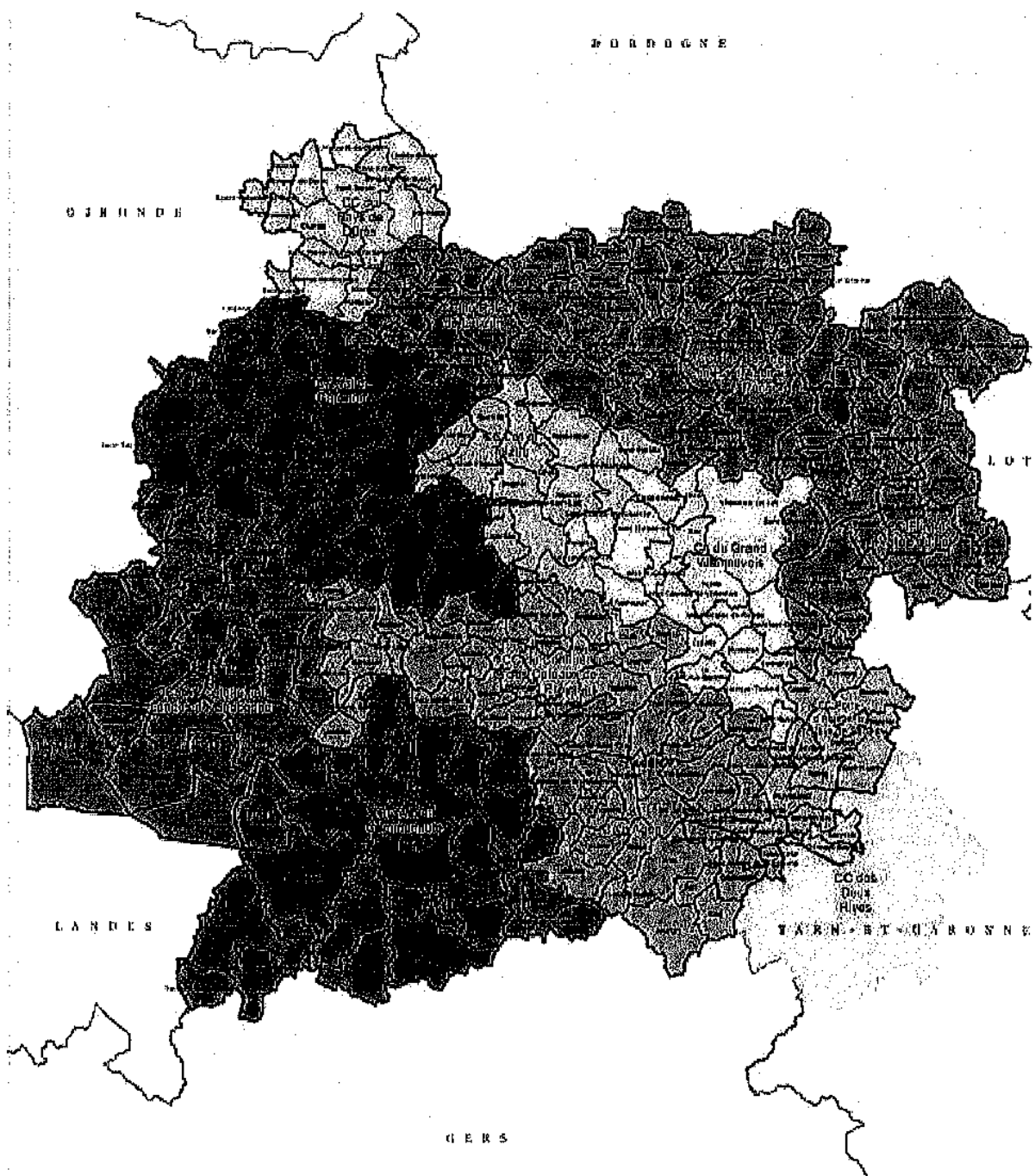
## **La Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas**

La Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, est située comme son nom l'indique au cœur des vallées de la Garonne et du Lot. Née le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Née de la fusion de la communauté de communes du Confluent (18 communes, 12 967 habitants environ), et de la communauté de communes du canton de Prayssas (10 communes, 4 757 habitants), elle regroupe aujourd'hui 28 communes, pour 18 253 habitants. Les 4 communes les plus peuplées sont Aiguillon (4 534 habitants), Port Ste Marie (1 916 habitants), Damazan (1 369 habitants) et Prayssas (977 habitants).

Idéalement situé au cœur du Lot-et-Garonne, la Communauté de Communes est desservie par l'A62 et la RN 113, ce territoire se trouve alors au croisement et relié à de nombreux axes majeurs régionaux et du grand sud-ouest :

- Bordeaux Toulouse
- Périgueux-Pau
- Brive-Cahors-Bayonne





Par sa situation elle est à la fois le lien entre les trois agglomérations du département (Marmande, Agen et Villeneuve sur Lot), mais aussi entre les deux grandes métropoles régionales (Bordeaux et Toulouse).

Structure intercommunale jeune, la Communauté de communes a, lors de la fusion, élaboré son projet de territoire avec pour fil conducteur la création d'un territoire d'excellence décliné en 3 axes :

- L'excellence en matière d'aménagement de l'espace au travers d'un document d'urbanisme intercommunal qui couvrira l'ensemble du nouveau territoire.
- L'excellence en matière de développement économique (zones d'activités existantes, diversification de l'agriculture et soutien au commerce et à l'artisanat).

- L'excellence en matière de qualité de vie et de l'habitat garantira un accès aux services et aux soins pour tous et visera aussi la réduction de la vacance en bourg-centre et à l'amélioration extérieure du bâti et des espaces publics.

Par sa position centrale, l'intercommunalité est très dynamique aussi bien économiquement qu'au regard de sa démographie. En effet, la présence des grands axes de transports qui l'irriguent (train et A62), ce territoire mute plus rapidement que les autres intercommunalités lot-et garonnaises.

Forte de ces infrastructures lourdes et d'une histoire ancienne, l'économie intercommunale est forte de plus de 5 200 emplois, notamment au sein de la Zone d'Activités Economiques à caractère régional de Damazan. Cependant, le territoire ne peut se réduire à ce pôle d'emplois, de nombreuses entreprises sont installées sur le territoire à Aiguillon, Prayssas, Port-Ste-Marie ou au sein de communes de plus petites tailles comme à Bazens (Bioviver) ou à Bourran (Goupil Industrie). Le territoire possède une histoire riche qui a profondément marqué le territoire et qui en fait une intercommunalité à l'économie et aux emplois très diversifiés. L'agriculture est encore très développée (9% des emplois) notamment, dans sa partie sud avec la présence des vignes de Buzet, autour de Prayssas et de Clermont-Dessous avec le chasselas, mais aussi la présence des vergers et une tendance à s'orienter vers de la culture non conventionnelle.

Territoire de lien entre les agglomérations d'Agen et de Marmande, il est surtout un point central non seulement est-ouest mais aussi nord-sud vers la Gascogne. Ces caractéristiques ont alors induit une vraie diversité marquée dans l'emploi local et la typologie des ménages. La population active (75%) des ménages se répartit dès lors entre ouvriers (33%), employés (21,5%) et professions intermédiaires (17%).

Cette dynamique de l'emploi se retrouve dans la démographie locale avec une croissance de 3 000 habitants sur les 40 dernières années, surtout portée par l'arrivée de couples avec enfants (40,2% des ménages).

Cependant, ces dynamiques positives révèlent aussi des fragilités, les forces liées à la présence d'axes de transports deviennent des faiblesses pour une partie du territoire et notamment les bourgs. En effet, la facilité de déplacement générée par ces réseaux favorise les déconnexions entre lieu de travail et lieu de résidence et bouleverse les modes d'habiter et de consommation classiques. Ainsi, 68% des habitants de l'intercommunalité travaillent en dehors de leur commune de résidence, et les nombreuses possibilités de consommation en grandes surfaces proches combinées aux facilités d'accès à la propriété dans les secteurs dits « ruraux » contribuent à la déstructuration du réseau local des bourgs.

Cette perte de vitesse du tissu ancien des bourgs et particulièrement sur les communes qui tiennent lieu de centralité, est attesté par un taux de vacance global élevé (12%). L'intercommunalité recense aujourd'hui plus de 1 000 logements vacants principalement au sein de ce tissu de centre ancien et des hameaux éloignés. Cette vacance s'explique par plusieurs facteurs.

- Le premier est issu de la mutation rapide du territoire et de l'arrivée continue de jeunes ménages actifs dont les aspirations et les modes de vie ne correspondent plus aux biens que proposent les centres anciens, particulièrement dans les structures urbaines denses des bastides ou villages anciens. La mutation rapide de la taille des ménages traduit bien ce changement rapide avec une baisse très prononcée de 3,5 personnes par ménage en 1968 à 2,3 aujourd'hui, dépassant la chute aux niveaux national et départemental. En ce sens, la taille des logements présents dans les centres anciens n'entrent que peu en cause dans le phénomène de vacance puisque malgré la baisse de la taille des ménages, celle des logements reste élevée. La vacance est due alors aux demandes des accédants, de sensation d'espace, de luminosité, d'accessibilité et d'espaces extérieurs, ce que ne peut proposer le parc le plus ancien (45% construits avant 1945).
- La seconde raison de la vacance est la capacité via les réseaux de transports à accéder rapidement à des fonciers moins coûteux (terrain à bâtir) et qui correspondent aux attentes actuelles des ménages ou du moins aux modèles véhiculés.

Aussi, le parc de logements au sein de l'intercommunalité est assez monotypé. Il propose 91% de maisons individuelles, 79% de logements T4 ou plus et uniquement 25% de locations.

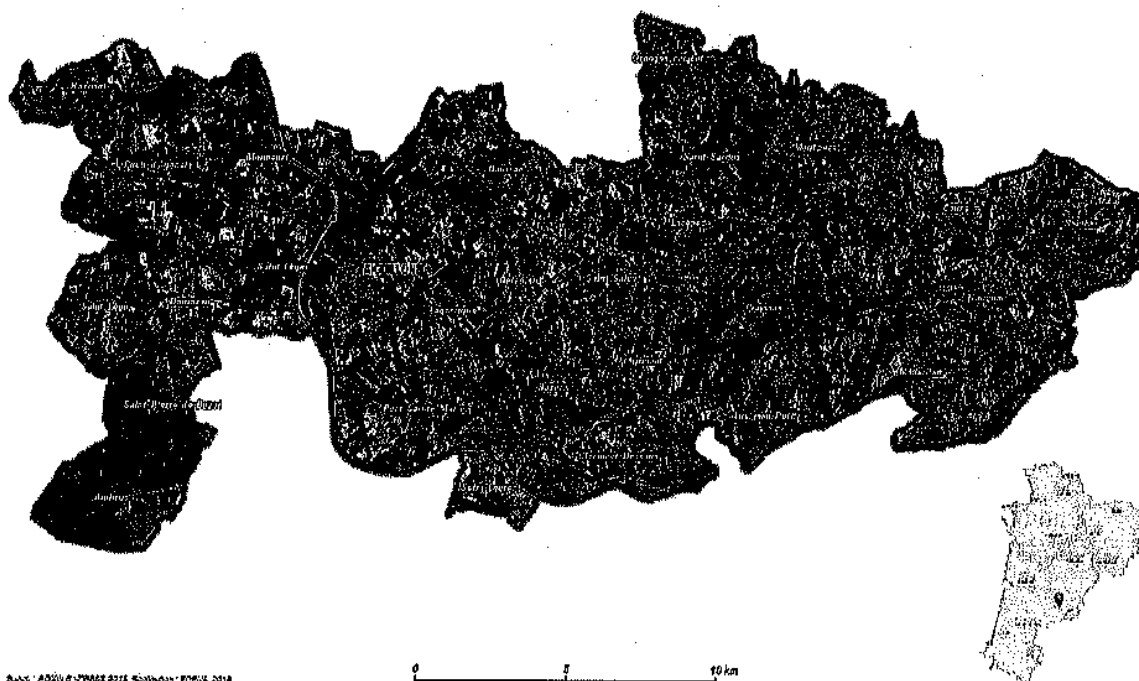
Cette situation est à peine démentie dans les quatre communes-centres (Aiguillon, Damazan, Prayssas, Port Ste Marie).

La surreprésentation de la maison individuelle en accession au sein du parc total, démontre un besoin de diversification des logements afin de pouvoir loger l'ensemble des habitants au cours de leur parcours résidentiel. Le manque de logements pour certains publics (jeunes décohabitants, famille monoparentale, personnes en perte de mobilité...) qui recherchent plutôt de petits logements, notamment en locatif est prégnant en dehors d'Aiguillon.

Enfin, avec un doublement du nombre de résidences secondaires en 50 ans, l'attractivité de l'intercommunalité pour les ménages actifs et pré-retraités est marquée. Les atouts du territoire, qualité de vie, paysage, authenticité, patrimoine architectural et naturel induisent à la fois une hausse de la fréquentation touristique, mais aussi une installation en deux temps avec une première phase de résidence de vacances ou de weekend, puis une installation pérenne.

Territoire très attractif, la CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas fait face à de nombreux défis tant en termes d'accueil de population que de développement économique ou de protection de l'environnement, face auxquels la maîtrise du foncier pour la réalisation de projets reste un préalable.

CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas (47)



## 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, d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

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

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

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera l'EPCI 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.

Dans le cadre de la présente convention cadre, 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. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

Les problématiques foncières de la communauté de communes sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des friches ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Une organisation territoriale à renforcer en différenciant les interventions afin de limiter l'effet concurrentiel
- Renforcer le tissu de centralité sans abandonner les communes de tailles moindres
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Structurer le développement de l'économie résidentielle, agricole et productive en limitant les extensions urbaines
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille, avec souvent des tailles de parcelles en diminution
- Des projets d'activité économique très actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites notamment au sein des ZAE.
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie.

### **ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

L'objectif de la convention cadre est de 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 :

- 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.
- Diffuser cette connaissance auprès des communes
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- 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 l'intercommunalité dans sa démarche de structuration et les communes dans leurs démarches de projets
- 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

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Respecter la structuration mise en place et qui sera développée par l'intercommunalité notamment au sein des différents documents de cadrage existant ou à venir.
- 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, 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 ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF
- Limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera a minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- Limiter la rétention et la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

### **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPCI. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

En ce sens, l'intervention de la Communauté de Communes et de l'EPF, au service des communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

#### **4. 1 – Favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal**

Issue d'une histoire ancienne encore très présente dans la structure intercommunale, et d'une structuration administrative encore récente, le territoire de la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas, reste cependant suffisamment qualitatif pour développer son attractivité propre.

Au sein de ce territoire de 28 communes, chacune possède sa place et un rôle important à la fois dans l'attractivité et l'accueil de population et d'emplois.

Chaque maille du territoire revêt une importance capitale pour la structure intercommunale.

Si les objectifs d'intervention sont différents et variés, chaque commune, quel que soit sa taille pourra solliciter l'EPF à l'intérieur de son PPI et dans le cadre de la réalisation d'un projet nécessitant une intervention foncière dans le respect d'un développement local avec comme constantes, services publics proposés à la population communale, commerces de première nécessité et/ou de proximité, et logements.

La Communauté de communes et l'EPF doivent conjointement veiller que les projets des diverses communes ne viennent pas affaiblir, ni concurrencer les villes centres : Aiguillon, Damazan, Port-Sainte-Marie et Preyssas. Pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité, les extensions urbaines seront strictement limitées et adaptées à chaque situation locale.

La structure actuelle de l'intercommunalité peut être analysée en fonction des critères de population, de présences d'emplois, de commerces, de services et d'équipements :

**Pôles centraux** : avec Aiguillon, Damazan, Port-Ste-Marie et Prayssas, l'intercommunalité dispose de quatre centralités polarisant chacune un espace prédéfini. Chaque polarité dispose aussi de spécificités propres tant en termes d'emplois, que de structure démographique ou de dynamique du parc de logements. Cependant, toutes possèdent suffisamment d'emplois, de commerces, de services et d'équipements pour servir de centralité au sein d'un espace plus grand. Ces pôles sont à renforcer dans l'ensemble de leurs dimensions tout en respectant le principe de reconquête des friches de logements ou d'activités.

**Pôles relais** : Bourran, Grange sur Lot/Montpezat, Lagnac/Madaillan, Puch d'Agenais. Ces communes disposent des commerces de proximité et de quelques services qui favorisent leur attractivité et d'une situation géographique à quelques distances des pôles centraux qui en font des relais de première nécessité pour les communes proches.

**Pôle rural de proximité** : Bazens, Clermont-Dessous, Fréjimont, Razimet, Saint Sardos. Il s'agit du maillage de villages et de bourgs qui permettent en tous points l'expression d'une offre de services et d'équipements de proximité. Le développement est nécessaire à l'équilibre du territoire mais leur expansion spatiale doit être mesurée et le mitage strictement limité.

**Communes plus rurales** : il s'agit d'une majorité des communes peu urbanisées, disposant bien souvent d'une carte communale ou soumise au RNU. Très structurées par la vigne, l'agriculture, ces communes connaissent une certaine stabilité démographique. Leurs rôles d'appui à l'emploi local, à la production et à l'accueil maîtrisé en renouvellement urbain des populations doivent être accompagnés.

Une attention particulière devra être portée dans la compatibilité des projets avec le projet général de l'intercommunalité et notamment les concurrences potentielles.

#### **4.2 – Accompagner la production de logements en fonction des besoins**

Malgré une faible hausse de la population, le taux de vacance du parc ancien et la diminution de la taille des ménages induisent une nécessaire production de logements.

Même si les volumes de production de logements restent modestes, il convient de diversifier plusieurs secteurs :

Les villes centres disposent d'un taux de logements vacants importants malgré un retour à la hausse de sa population. Ce phénomène marque une désaffection pour les logements anciens, notamment en raison de leur inadaptation aux modes de vie actuelle. Le traitement des logements vacants sera essentiel pour ces communes. Un renforcement du poids du centre bourg au sein de ces communes permettra d'engager une redynamisation globale.

Sur ces communes, au regard de leur rôle de centralité et de la diversité des ménages présents, l'ensemble du parcours de logements pourra être développé, en portant une attention toute particulière à la production à destination des ménages fragiles et des familles d'actifs en centre ancien. Si la répartition entre logements locatifs et propriété semble équilibrée, la production de logements de petites tailles (appartements ou maisons) serait à accompagner.

Concernant les autres communes et notamment celles qui comportent un taux de logements vacants importants dans le centre ancien et possèdent commerces et services, il est intéressant de réintroduire une diversité de population au sein du bourg afin de restreindre les extensions urbaines qui déstructurent le tissu ancien et diminuent la rentabilité des activités commerciales.

Les communes plus « rurales », les moins dotées en commerces et services doivent poursuivre leur développement et accueillir de manière mesurée. En effet, un afflux trop important de population, notamment de jeunes ménages actifs en provenance des agglomérations agenaises ou de Condom pourrait induire une demande difficilement réalisable en termes de services de proximité ou de nouveaux commerces. La production de logements s'avère encore nécessaire en raison de la baisse de la taille des ménages et de la vacance d'une partie du parc. Une limitation du mitage et le recours à une production plus économe en espace est une solution pérenne pour ces territoires.

En ce sens et en raison de la taille des communes et de leur faible capacité financière, le partenariat entre l'intercommunalité et l'EPF devra viser une production mesurée et ciblée de logements sur l'ensemble du territoire, tout en respectant les principes suivants :

- Accompagner la réalisation de l'ensemble des étapes du parcours résidentiel sur le territoire
- Diversifier la production de logements en fonction des enjeux locaux
- Limiter la consommation foncière
- Reconquérir le logement vacant et insalubre

#### **4.3 – Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres anciens**

Les différentes Communautés de Communes regroupées au sein de la Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas font face à une forte fragilisation des centres bourgs et des indicateurs sociaux.

L'intercommunalité et l'EPF souhaitent accompagner les communes membres dans leur stratégie globale de revitalisation.

En ce sens, si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maîtriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisation des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

L'EPF pourra accompagner les communes membres qui le souhaitent à la mise en place d'une stratégie d'intervention foncière localisée à la parcelle, afin de faire émerger dans le cadre de l'OPAH en place, des opérations permettant un effet levier et visant la production de logements, de commerces de proximité ou d'aération du tissu urbain.

#### **4.4 - Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines**



Très structuré par les activités viticoles, agricole, le territoire intercommunal l'est aussi par l'économie touristique et industrielle mais tend aujourd'hui vers un développement du commerce, des services et du tertiaire autour de l'économie présentielle.

L'intercommunalité dispose actuellement d'une zone d'activité économique à caractère régional sur la commune de Damazan. D'autres entreprises sont aussi disséminées hors zones au sein de la Communauté de Communes.

Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques la Communauté de communes et l'EPF s'engagent sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du territoire vis-à-vis des territoires voisins
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présentielle
- S'appuyer sur les zones déjà existantes
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

Ainsi afin de poursuivre son développement économique, l'intercommunalité vise la valorisation de ses atouts naturels, patrimoniaux et industriels pour structurer une économie porteuse d'emplois.

En ce sens, l'EPF pourra par le biais d'une convention opérationnelle accompagner la Collectivité dans la définition d'une stratégie d'intervention foncière basée sur une analyse fine des atouts à valoriser et des potentiels d'implantation d'activités, autant au sein de zones d'activités que des bourgs de toutes tailles.

A titre d'exemple, deux axes peuvent être aussi être développés au sein du territoire, d'une part le tourisme, et d'autre part les implantations liées aux énergies renouvelables.

Autant que faire se peut, et en fonction de son PPI et des autres organismes pouvant être impliquées (SAFER notamment), l'EPF pourra intervenir pour le développement des activités liées aux énergies renouvelables en priorisant notamment les installations sur les friches existantes.

## **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires

de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

#### **ARTICLE 6 - CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention cadre, les parties s'engagent à rechercher 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 ....., en trois exemplaires originaux

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

L'Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Michel MASSET**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/..... en date du ..... 20..

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-026

CA-2018-114 Approbation du projet : Convention Cadre  
entre la Communauté de Communes Portes Aquitaine en  
Pays de Serres (47) et l'Etablissement Public Foncier de  
Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 114**

**Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes Portes Aquitaine en Pays de Serres (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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,

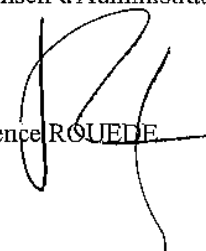
-APPROUVE le projet de Convention Cadre entre la Communauté de Communes Portes Aquitaine en Pays de Serres (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre ;

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

La Présidente du Conseil d'Administration

Laurence ROUEDE

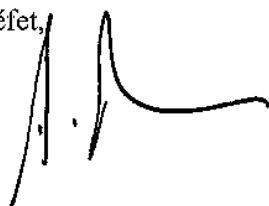


Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de  
Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,



## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention Cadre entre la Communauté de Communes Portes Aquitaine en Pays de Serres (47) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des Communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

En ce sens, l'intervention de la Communauté de Communes et de l'EPF, au service des Communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

#### **- Favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal**

Au sein de ce territoire de 13 Communes, chacune possède sa place et un rôle important à la fois dans l'attractivité et l'accueil de population et d'emplois. Cependant, son emplacement au sein du Grand Sud-Ouest et son poids au regard d'autres territoires en font un secteur fragile sur lequel la dynamique intercommunale est indispensable tout comme la différenciation des actions à mener pour poursuivre son développement.

Ainsi, afin de favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal et prendre en compte les spécificités et qualités de chaque Commune, différentes mailles peuvent être identifiées :

- **Pôle central** : La Commune de Puymirol, par son poids tant en termes d'emplois, de tourisme, de services, commerces ou de populations reste le centre de l'intercommunalité.
- **Pôle d'équilibre** : La Commune de Beauville, située à l'extrême Nord-Est de l'intercommunalité, par son histoire et son poids en termes d'emplois, de services commerces ou de populations est un pôle relais.
- **Micro-pôle de proximité** : Les Communes la Sauvetat-de-Savères,
- **Unité rurale de proximité** : les Communes de Saint Caprais de Leme, St Maurain et Tayrac
- **Communes plus rurales** : les Communes Blaymont, Cauzac, Dondas, Engayrac, Saint Jean de Thurac, Saint Martin de Beauville, Saint Romain le Noble, Saint-Urcisse,

Chaque maille du territoire revêt une importance capitale pour la structure intercommunale.

Pour l'ensemble des Communes de l'intercommunalité, les extensions urbaines seront strictement limitées et adaptées à chaque situation locale.

#### **- Accompagner la production de logements en fonction des besoins**

En ce sens et en raison de la taille des Communes et de leur faible capacité financière, le partenariat entre l'intercommunalité et l'EPF devra viser une production mesurée et ciblée de logements sur l'ensemble du territoire, tout en respectant les principes suivants :

- Accompagner la réalisation de l'ensemble des étapes du parcours résidentiel sur le territoire
- Diversifier la production de logements en fonction des enjeux locaux
- Limiter la consommation foncière
- Reconquérir le logement vacant et insalubre

### **- Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres anciens**

L'intercommunalité et l'EPF souhaitent accompagner les Communes membres dans leur stratégie globale de revitalisation.

En ce sens, si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

Pour permettre la redynamisations des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches Communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

L'EPF pourra accompagner les Communes membres qui le souhaite à la mise en place d'une stratégie d'intervention foncière localisée à la parcelle, afin de faire émerger dans le cadre de l'OPAH en place, des opérations permettant un effet levier et visant la production de logements, de commerces de proximité ou d'aération du tissu urbain.

### **- Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines**

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques Albret Communauté et l'EPF s'engagent sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du territoire vis-à-vis des territoires voisins
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présenteielle
- S'appuyer sur les zones déjà existantes
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles équilibrants et stratégiques du territoire

Ainsi afin de poursuivre son développement économique, l'intercommunalité vise la valorisation de ses atouts naturels, patrimoniaux et industriels pour structurer une économie porteuse d'emplois.

En ce sens, l'EPF pourra par le biais d'une convention opérationnelle accompagner la Collectivité dans la définition d'une stratégie d'intervention foncière basée sur une analyse fine des atouts à valoriser et des potentiels d'implantation d'activités, autant au sein de zones d'activités que des bourgs de toutes tailles.



**CONVENTION CADRE N° 18-47-.....**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PORTE  
D'AQUITAINE EN PAYS DE SERRES (47)**

**ET**

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

**ENTRE**

La **Communauté de Communes de Porte d'Aquitaine en Pays de Serres**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est ZA la Prade – 47 270 PUYMIROL– représentée par **Monsieur Jean Louis COUREAU**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du .....,  
Ci-après dénommée « CdC » ;

D'une part

**ET**

L'**Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex, représenté par **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-2018-.. du 25 septembre 2018,  
Ci-après dénommé « EPF » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

### ***L'objet de la convention :***

- *Assister les Communes dans leurs ambitions de renouvellement urbain*
- *Définir les objectifs partagés de la Communauté de Communes à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI*
- *Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires*

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les Communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

## **La Communauté de Communes Porte d'Aquitaine en Pays de Serres**

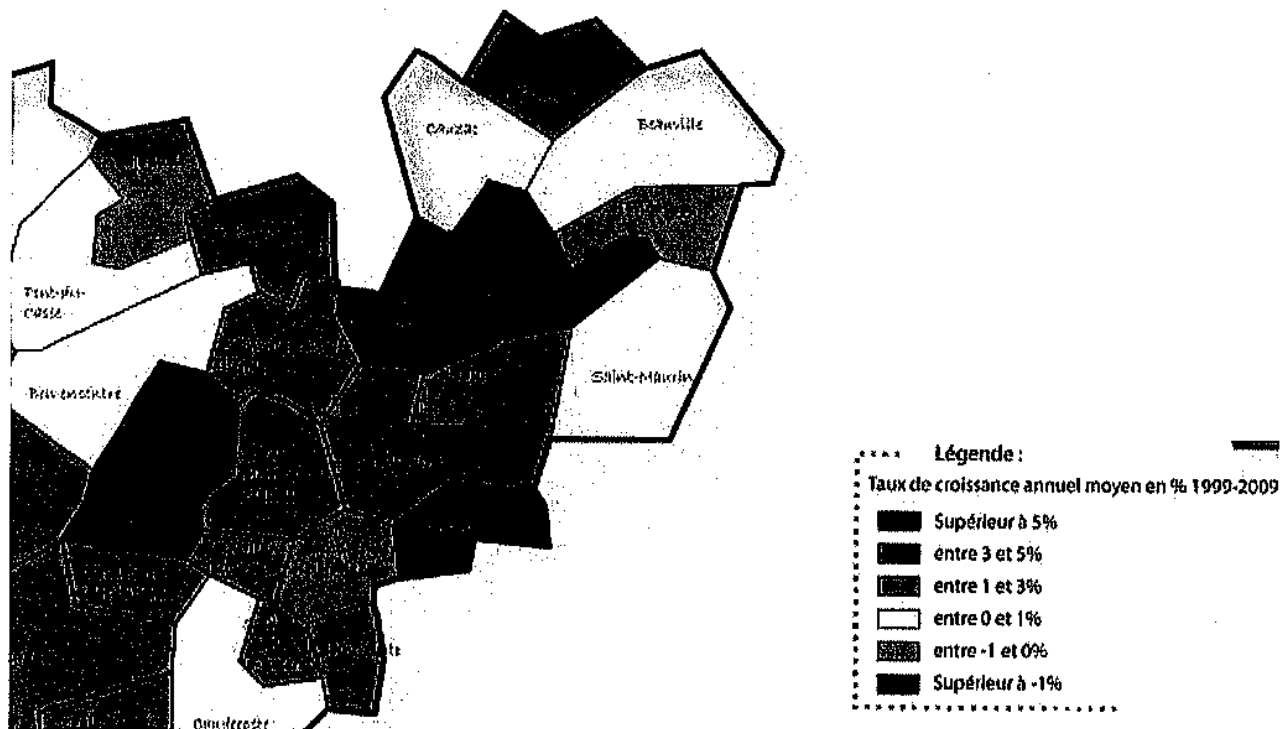
Créée par regroupement de plusieurs Communautés de Communes et de Communes, l'intercommunalité actuelle date du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et regroupe désormais 13 Communes et 5 328 habitants.

La Commune la plus importante et siège de l'intercommunalité, Puymirol compte 957 habitants.

Porte d'Aquitaine en Pays de Serres représente une des entrées Est, du Département du Lot et Garonne et de la Région Nouvelle Aquitaine. Située à l'Est de l'Agglomération d'Agen, elle est intégrée au SCOT du Pays de l'Agenais arrêté le 28 février 2014.

En croissance de 200 habitants sur la dernière période intercensitaire, la dynamique démographique du territoire est très positive notamment en raison de la proximité de 3 agglomérations (Agen, Cahors, Montauban).





La croissance démographique générale doit cependant être nuancée entre les différentes Communes et le volume d'habitants perdus ou gagnés, chaque départ ou arrivée d'un ou deux ménages pouvant faire basculer la croissance de manière positive ou négative.

Aussi sur ce territoire intercommunal proche des agglomérations, la croissance est essentiellement portée par le solde migratoire. Les Communes perdant de la population sont alors celles pour qui solde migratoire négatif et solde naturel négatif se combinent.

Ce phénomène s'explique aussi par la taille des ménages qui reste élevée avec 2,3 personnes par ménages en moyenne, ce qui confirme alors le rôle des ménages de 2 et 3 personnes. Si une typologie des ménages résidant sur le territoire commence à se dessiner, elle est validée par la proportion de couple avec enfants (41% du total), mais aussi la proportion de ménages entre 30 et 59 ans (40%).

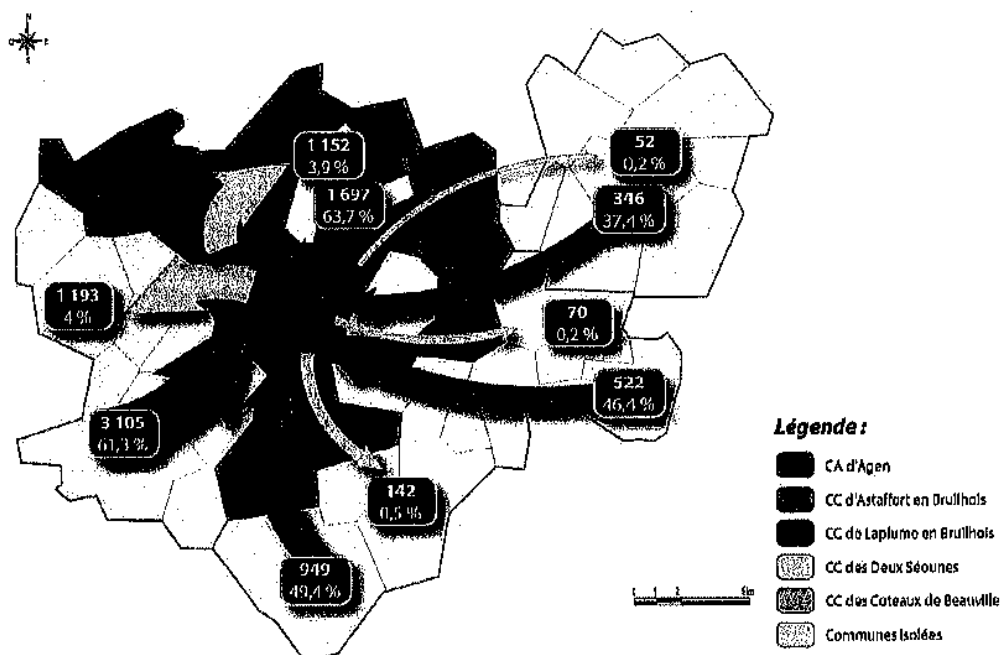
En conclusion, même si de manière similaire à la tendance nationale, l'intercommunalité connaît un vieillissement de sa population, la Communauté de Communes est caractérisée par de jeunes ménages actifs avec enfants.

Cette catégorie de ménages se distingue particulièrement par sa mobilité à la fois en termes d'habitat et d'emploi.



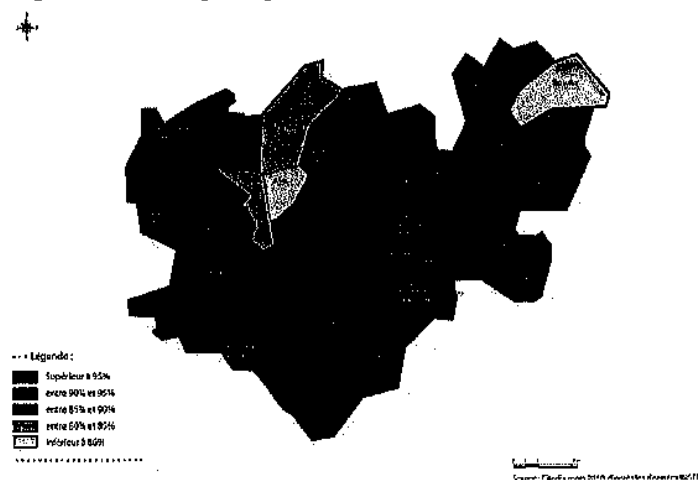
Ainsi, le territoire est tout de même marqué par une démarcation entre le lieu de résidence et le lieu de travail avec 60 à 70 % des ménages qui travaillent en dehors de leur Commune de résidence.

Les Communes proches de l'Agglomération ou des axes de transports y menant, sont orientées vers la Commune d'Agen avec 20 à 40 % des habitants qui y travaillent, mais plus largement 37 à 46% des ménages de l'intercommunalité se rendent quotidiennement sur l'agglomération pour y travailler.



Ce phénomène favorable à l'arrivée de jeunes ménages actifs en recherche de fonciers plus accessibles, permet d'augmenter la production de logements sur le territoire, mais s'accompagne de nombreuses dynamiques importantes à prendre en compte au sein des politiques foncières (habitat, comportement de consommation...).

Depuis le début des années 90, le nombre de résidences principales a augmenté de 600 biens pour une croissance de 900 habitants. Principalement les nouveaux ménages arrivant ont favorisé la construction de logements neufs, principalement des maisons individuelles (4,7 pièces en moyenne).



La dynamique démographique à l'œuvre a ainsi fortement renforcé la monotypologie du parc et accentué les carences en logements pour les ménages fragiles (jeunes, personnes âgées, personnes en perte d'autonomie, précaires...) en limitant la sortie de biens de plus petites tailles et de locatifs.

Seule la Commune de Puy-mirol, centralité du territoire possède un parc de logements un peu plus diversifié avec 10 à 15 % de locatifs, et une part plus importante de petits logements (renforcés par la structure urbaine

de la Commune).

La production de nouveaux logements s'est aussi faite au détriment de la reconquête des logements vacants qui ont doublé depuis 1999 passant de 147 à 291 (plus de 10% du parc). La vacance de logements est accentuée par l'ancienneté du parc de logements sur le territoire, 40% datant d'avant 1919. Peu de logements ayant été rénovés au fil du temps et les modes de vie ayant évolué très rapidement durant les trente dernières années, une partie des logements se retrouvent inadaptés à la fois à l'accueil de ménages en situation fragile, mais aussi aux ménages actifs en recherche d'accession à la propriété.

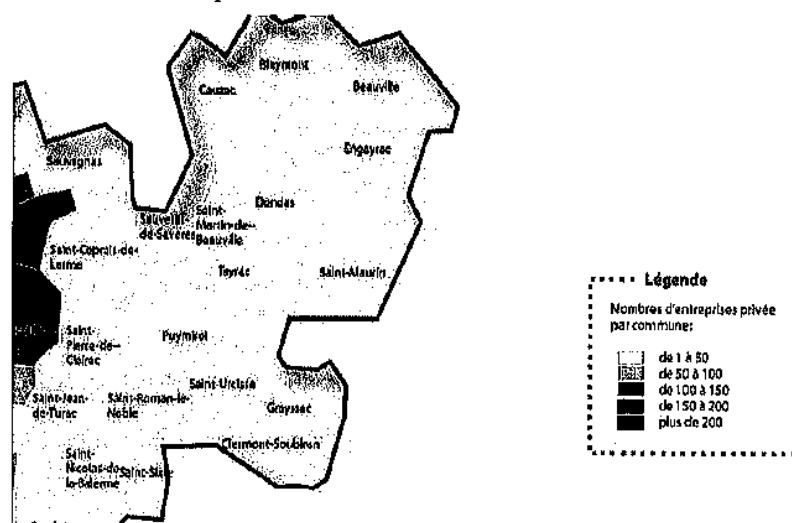
La production de logements neufs a aussi induit la consommation de nouvelles surfaces agricoles et forestières. En effet, les projets en extension de maisons individuelles, unitaire ou sous formes de lotissements consomment en moyenne 800 à 1 200m<sup>2</sup> par maison.

Cette périurbanisation est aussi bien perceptible au sein de l'agglomération agenaise que de la Communauté de Communes et se traduit par un éloignement des fonctions de l'habitat, des lieux d'emplois, mais aussi des lieux de services et de consommation, donc des bourgs anciens, créant progressivement une désertification de ces centralités malgré les nombreux investissements réalisés par la Collectivité.

La Communauté de Communes de Porte d'Aquitaine en Pays de Serres est d'ailleurs richement dotées en services au regard de sa taille relativement modeste. Elle dispose en effet de 6 écoles maternelles et 7 écoles élémentaires pour 416 élèves scolarisés dans 7 des 13 Communes de l'intercommunalité. Outre ces équipements, une école de musique intercommunale, un bassin de natation, d'équipements de sports, de deux accueils de loisirs, d'une crèche et avec 15 assistantes maternelles sont aussi présents.

En termes de services, le territoire est aussi doté d'un EPHPAD, de médecins généralistes, dentistes et infirmiers, principalement à Puymirol et Beauville.

Territoire « rural » et soumis à la périurbanisation, la Communauté de Communes de Porte d'Aquitaine et Pays de Serres dispose de près de 900 emplois dont près de 20% dans l'agriculture, 36% dans l'administration et 27% dans le commerce, transport et services divers. Aussi malgré, la présence de quelques entreprises liées à l'industrie, le rôle de l'économie présentielle est dominant.



En Pays de Serre, l'agriculture est essentiellement tournée vers les grandes cultures, la polyculture-élevage et les cultures spéciales telles que les prunes, vignes (Brulhois), avec un potentiel agronomique faible sur certains secteurs (pente, et accès à l'eau difficile) avec parfois une régression des surfaces.

L'intercommunalité dispose d'une zone d'activités économiques située à Puymirol, sur une surface de 6 ha, qui selon le SCOT nécessite une réhabilitation des aménagements avant une éventuelle remise sur le marché.

Surtout portés par les activités liées à la présence des habitants de nombreux commerces sont présents au sein de l'intercommunalité. En ce sens, les Communes de Beauville et de Puymirol sont considérées comme des pôles de proximité (présence d'une grande surface alimentaire attirant essentiellement une population locale et une offre commerciale de centre-bourg), la Commune de La Sauvetat-de-Savères comme un micro-

pôle de proximité (présence d'une offre commerciale diversifiée avec offre de proximité), alors que les Communes de Saint Caprais-de-Leme, Tayrac et Saint-Maurin sont identifiées comme unité de proximité rurale (présence d'un commerce ayant souvent la vocation d'un point multiservices), au sein du SCOT du Pays de l'Agenais.

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

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

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

Dans le cadre de la présente convention cadre, 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. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

Les problématiques foncières de la communauté de Communes sont les suivantes :

- Un tissu de centres-bourgs qui présentent souvent des façades commerciales ou logements vacants qui n'ont pu être traités
- Un marché de l'habitat qui ne permet pas la réalisation de grandes opérations et qui limite l'intervention de bailleurs sociaux, mais avec des besoins ponctuels de rapprochement des centralités, notamment pour les personnes âgées, qui sont réels
- Des opérateurs locaux sur le marché de l'habitat qui continuent à intervenir sur des projets de petite taille,
- Des projets d'activité économique actifs, mais avec des emprises d'activités qui ne sont parfois plus adaptées, sous-utilisées ou au contraire trop petites
- Un contexte financier contraint pour les opérations en régie

### **ARTICLE 2 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

L'objectif de la convention cadre est de 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 :

- 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.
- Diffuser cette connaissance auprès des Communes

- Développer aux côtés des Communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- 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

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires 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 20 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) ;
- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements 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.

### **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions pourront se faire avec l'EPF. En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPF.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

En ce sens, l'intervention de la Communauté de Communes et de l'EPF, au service des Communes membres s'articulera autour de l'habitat, du développement économique et de la redynamisation des centres bourgs.

#### **4.1 - Favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal**

Issue d'une histoire ancienne encore très présente dans la structure intercommunale, et d'une structuration administrative encore récente, le territoire de Portes d'Aquitaine en Pays de Serres, reste cependant suffisamment qualitatif pour développer son attractivité propre.

Au sein de ce territoire de 13 Communes, chacune possède sa place et un rôle important à la fois dans l'attractivité et l'accueil de population et d'emplois. Cependant, son emplacement au sein du Grand Sud-Ouest et son poids au regard d'autres territoires en font un secteur fragile sur lequel la dynamique intercommunale est indispensable tout comme la différenciation des actions à mener pour poursuivre son développement.

Ainsi, afin de favoriser le renforcement de l'articulation du territoire intercommunal et prendre en compte les spécificités et qualités de chaque Commune, différentes mailles peuvent être identifiées :

- **Pôle central** : La Commune de Puymirol, par son poids tant en termes d'emplois, de tourisme, de services, commerces ou de populations reste le centre de l'intercommunalité.
- **Pôle d'équilibre** : La Commune de Beauville, située à l'extrême Nord-Est de l'intercommunalité, par son histoire et son poids en termes d'emplois, de services commerces ou de populations est un pôle relais.
- **Micro-pôle de proximité** : Les Communes la Sauvetat-de-Savères,
- **Unité rurale de proximité** : les Communes de Saint Caprais de Leme, St Maurain et Tayrac
- **Communes plus rurales** : les Communes Blayamont, Cauzac, Dondas, Engayrac, Saint Jean de Thurac, Saint Martin de Beauville, Saint Romain le Noble, Saint-Urcisse,

Chaque maille du territoire revêt une importance capitale pour la structure intercommunale.

Si les objectifs d'intervention sont différents et variés, chaque Commune, quel que soit sa taille pourra solliciter l'EPF à l'intérieur de son PPI et dans le cadre de la réalisation d'un projet nécessitant une intervention foncière dans le respect d'un développement local avec comme constantes, services publics proposés à la population communale, commerces de première nécessité et/ou de proximité, et logements.

Les orientations d'intervention sur les typologies identifiées plus haut sont les suivantes :

**Pôle central** : En raison des équipements, services, commerces et emplois déjà présents, Puymirol, est un lieu privilégié du renforcement démographique, des services et de l'emploi. Cependant, le maintien de la centralité principale passera par une redynamisation du centre ancien à travers la reconquête de la vacance commerciale et du logement. Le renforcement de la centralité par effet de ruissèlement permettra un développement des Communes limitrophes à travers une nécessaire complémentarité des actions et des programmes.

Au sein de ces Communes, il sera nécessaire de concilier harmonieusement le développement résidentiel, économique et offre d'équipements tout en limitant le recours à des extensions urbaines notamment au regard de la vacance des parcs.

**Pôle d'équilibre** : Beauville est un réel pôle d'équilibre pour le nord-est du territoire, il joue un rôle de centre de proximité pour les habitants ainsi que pour les Communes proches au niveau intercommunal mais aussi au-delà des limites départementales. Sa place peut être renforcée par une offre diversifiée de services et d'équipements de proximité. La production de logements diversifiée permettrait de renforcer ce rôle et se justifie notamment au regard des équipements déjà présents.

**Micro-pôle de proximité** : il s'agit d'un pôle relais intermédiaire dont le développement est nécessaire à l'équilibre du territoire mais dont l'expansion spatiale doit être mesurée et le mitage strictement limité.

**Unité rurale de proximité** : Il s'agit du maillage de villages et de bourgs qui permettent en tous points l'expression d'une offre de services et d'équipements de proximité.

Cette structure doit être stabilisée par le maintien des capacités de logements et le renouvellement urbain.

### **Communes plus rurales :**

Il s'agit d'une majorité des Communes peu urbanisées, disposant bien souvent d'une carte communale ou soumise au RNU. Très structurées par la vigne, l'agriculture et l'élevage, ces Communes connaissent une certaine stabilité démographique. Leurs rôles d'appui à l'emploi local, à la production et à l'accueil maîtrisé en renouvellement urbain des populations doit être accompagné.

Une attention particulière devra être donnée aux Communes proches de l'agglomération agenaise qui tirent profit de son attractivité mais dont les extensions urbaines et le niveau de construction peuvent mettre en péril les équilibres territoriaux, mais aussi la structure même des Communes en dépassant rapidement les capacités d'accueil des services locaux.

Pour l'ensemble des Communes de l'intercommunalité, les extensions urbaines seront strictement limitées et adaptées à chaque situation locale.

## **4.2 - Accompagner la production de logements en fonction des besoins**

Malgré une faible hausse de la population, le taux de vacance du parc ancien et la diminution de la taille des ménages induisent une nécessaire production de logements.

Même si les volumes de production de logements restent modestes, il convient de diversifier plusieurs secteurs :

Les Communes de Puymirol et de Beauville disposent d'un taux de logements vacants importants malgré un retour à la hausse de sa population. Ce phénomène marque une désaffection pour les logements anciens, notamment en raison de leur inadaptation aux modes de vie actuelle. Le traitement des logements vacants sera essentiel pour ces Communes. Un renforcement du poids du centre bourg au sein de ces Communes permettra d'engager une redynamisation globale.

Sur ces Communes, au regard de leur rôle de centralité et de la diversité des ménages présents, l'ensemble du parc de logements pourra être développé, en portant une attention toute particulière à la production destinée aux ménages fragiles et aux familles d'actifs en centre ancien. Si la répartition entre logements locatifs et propriété semble équilibrée, la production de logements de petites tailles (appartements ou maisons) serait à accompagner.

Concernant les autres Communes et notamment celles qui comportent un taux de logements vacants importants dans le centre ancien et possèdent commerces et services, il est intéressant de réintroduire une diversité de population au sein du bourg afin de restreindre les extensions urbaines qui déstructurent le tissu ancien et diminuent la rentabilité des activités commerciales.

Les Communes plus « rurales », les moins dotées en commerces et services doivent poursuivre leur développement et accueillir de manière mesurée. En effet, un afflux trop important de population, notamment de jeunes ménages actifs en provenance des agglomérations agenaises ou de Condom pourrait induire une demande difficilement réalisable en termes de services de proximité ou de nouveaux commerces.

La production de logements s'avère encore nécessaire en raison de la baisse de la taille des ménages et de la vacance d'une partie du parc. Une limitation du mitage et le recours à une production plus économe en espace est une solution pérenne pour ces territoires.

En ce sens et en raison de la taille des Communes et de leur faible capacité financière, le partenariat entre l'intercommunalité et l'EPF devra viser une production mesurée et ciblée de logements sur l'ensemble du territoire, tout en respectant les principes suivants :

- Accompagner la réalisation de l'ensemble des étapes du parcours résidentiel sur le territoire
- Diversifier la production de logements en fonction des enjeux locaux
- Limiter la consommation foncière
- Reconquérir le logement vacant et insalubre

## **4.3 - Favoriser le développement territorial en travaillant sur la redynamisation des centres anciens**

Les différentes Communautés de Communes regroupées au sein de Porte d'Aquitaine en Pays de Serres depuis



2016 font face à une forte fragilisation des centres bourgs et des indicateurs sociaux.

L'intercommunalité et l'EPF souhaitent accompagner les Communes membres dans leur stratégie globale de revitalisation.

En ce sens, si l'intervention de l'EPF et de la Collectivité en faveur de la production de logements devra avant tout permettre de reconquérir les friches urbaines, dents creuses d'urbanisation avant de recourir à de nouvelles extensions urbaines, le principe de base d'intervention commun sera orienté vers la redynamisation des centres bourgs.

La majorité du foncier à mobiliser reste actuellement en zone urbaine, il y a enjeu de planifier et de maîtriser le foncier afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour permettre la redynamisation des centres bourgs, il sera nécessaire de penser le territoire de manière systémique. Chaque bourg possède une dynamique et une structure propre au sein de laquelle les interactions entre le logement, le commerce, les services, et les flux sont à l'œuvre et doivent être prise en compte.

De la même manière, afin d'appuyer la reconquête des centres bourgs, l'action intercommunale devra mesurer le recours aux extensions urbaines afin qu'ils ne viennent pas en concurrence avec ces programmes complexes et économiquement plus complexes.

Aussi la Collectivité et l'EPF s'engagent à engager les démarches Communes permettant de :

- Améliorer et retrouver l'attractivité des centres bourgs en agissant sur la qualité de l'habitat
- Maintenir la vocation commerciale et de services des bourgs qui en sont dotés
- Mobiliser et réadapter les logements vacants et revitaliser les centres bourgs
- Prévoir lors de l'installation d'équipements et de services structurants, leur localisation si possible à proximité ou à l'intérieur des centralités existantes
- Mettre en place des dispositions permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural

L'EPF pourra accompagner les Communes membres qui le souhaite à la mise en place d'une stratégie d'intervention foncière localisée à la parcelle, afin de faire émerger dans le cadre de l'OPAH en place, des opérations permettant un effet levier et visant la production de logements, de commerces de proximité ou d'aération du tissu urbain.

#### **4.4 - Favoriser un développement économique limitant le recours aux extensions urbaines**

Très structuré par les activités viticoles, agricoles et d'élevage, le territoire intercommunal l'est aussi par l'économie touristique et industrielle mais tend aujourd'hui vers un développement du commerce, des services et du tertiaire autour de l'économie présentielle.

L'intercommunalité dispose actuellement d'une zone d'activité économique, à Puymirol. D'autres entreprises sont aussi disséminées hors zones au sein de la Communauté de Communes.

Pour permettre un développement économique équilibré et recentré sur les sites économiques identifiés tout en limitant le recours aux extensions urbaines et en visant la reconquête des friches industrielles ou commerciales, l'accueil de nouvelles activités devra tout d'abord se réaliser au sein d'un équilibre entre :

- Activités agricoles
- Activités artisanales/commerciales/industrielles
- Espaces résidentiels
- Espaces naturels

Ainsi pour le développement et l'accueil d'activités économiques Albret Communauté et l'EPF s'engagent sur la base des orientations suivantes :

- Développer l'économie locale : conforter le potentiel endogène et valoriser les opportunités d'accueil
- Conforter le rôle économique complémentaire du territoire vis-à-vis des territoires voisins
- Soutenir le développement d'une économie résidentielle et présentielle
- S'appuyer sur les zones déjà existantes
- Dégager des disponibilités foncières économiques potentielles cohérentes et stratégiques sur les pôles

## équilibriers et stratégiques du territoire

Cependant, au sein de ce territoire, il paraît complexe de compter sur l'installation de grandes entreprises et le développement de grandes zones d'activités pour attirer de nombreuses entreprises. En effet, même au sein de certains domaines cibles (viticulture, agriculture, sylviculture, artisanats et petites industries déjà implantées) le territoire est en concurrence avec d'autres possédants des atouts plus attractifs (agglomérations, liaisons ferroviaires et routières...).

Ainsi afin de poursuivre son développement économique, l'intercommunalité vise la valorisation de ses atouts naturels, patrimoniaux et industriels pour structurer une économie porteuse d'emplois.

En ce sens, l'EPF pourra par le biais d'une convention opérationnelle accompagner la Collectivité dans la définition d'une stratégie d'intervention foncière basée sur une analyse fine des atouts à valoriser et des potentiels d'implantation d'activités, autant au sein de zones d'activités que des bourgs de toutes tailles.

A titre d'exemple, deux axes peuvent être aussi être développés au sein du territoire, d'une part le tourisme, et d'autre part les implantations liées aux énergies renouvelables.

Autant que faire se peut, et en fonction de son PPI et des autres organismes pouvant être impliquées (SAFER notamment), l'EPF pourra intervenir pour le développement des activités liées aux énergies renouvelables en priorisant notamment les installations sur les friches existantes.

### **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'à l'échéance du PPI actuel de l'EPF soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des Communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

### **ARTICLE 6 - CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention cadre, les parties s'engagent à rechercher 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 ..... , en quatre exemplaires originaux

La Communauté de Communes de Porte d'Aquitaine

L'Établissement public foncier

en Pays de Serres,  
représentée par son Président,

de Nouvelle Aquitaine,  
représenté par son Directeur Général,

**Jean-Louis COUREAU**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n°  
2018/..... en date du ..... 20..

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-027

CA-2018-115 Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention cadre n° 79-16-055 aménagement des centres-bourgs et centres-villes entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n°CA-2018- 115**

**Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention cadre n° 79-16-055 aménagement des centres-bourgs et centres-villes entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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 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 d'avenant n°1 à la convention-cadre aménagement des centres-bourgs et centres-villes entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) 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 n°1, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;

La Présidente du Conseil d'Administration

  
Laurence ROUJON

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****CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Rapport du Directeur Général**

**Approbation du projet : Avenant n° 1 à la convention cadre n° 79-16-055 aménagement des centres-bourgs et centres-villes entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Ce projet d'avenant n° 1 concerne la convention-cadre n° 79-16-055 entre la Communauté d'Agglomération du Niortais (79) et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine signée le 2 avril 2013, dont les caractéristiques sont les suivantes:

**-Objet :** Aménagement des centres-bourgs et centres-villes

**-Signature initiale :** 5 mai 2017

**-Durée :** La convention-cadre prend fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées

Le 5 mai 2017, la Communauté d'Agglomération du Niortais et l'EPF ont signé une convention-cadre d'une durée de 5 ans permettant d'agir, en partenariat, auprès des Communes membres en faveur de l'aménagement des centres-bourgs et des centres-villes.

L'objectif de cette convention-cadre est d'orienter l'intervention de l'EPF sur le territoire communautaire prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et notamment de reconquête, de reconversion et de réhabilitation d'emprises foncières dégradées et vacantes dans les centres anciens.

A titre d'exemple, la convention opérationnelle signée le 11 décembre 2017 avec la Commune de Beauvoir-sur-Niort et la CAN en déclinaison de la convention-cadre porte sur la valorisation d'une emprise foncière en friche d'environ 3 000 m<sup>2</sup> située en cœur de bourg. Le projet de la Commune vise ainsi à améliorer les liaisons et le stationnement dans le centre ainsi qu'à créer de nouveaux logements à proximité des commerces.

La redynamisation des centres anciens reste un enjeu majeur pour la CAN qui, depuis la signature de la convention-cadre, a poursuivi son travail sur la mise en œuvre d'une OPAH communautaire et s'est engagée au côté de la Ville de Niort dans le Plan gouvernemental « Action Cœur de Ville ».

**Description de l'avenant :**

**-Objet de l'avenant :** intégration dans la convention-cadre de l'OPAH communautaire dans et du plan « Action Cœur de Ville »

**-Durée :** inchangée

**- Intégration de l'OPAH communautaire dans la convention-cadre :**

Insertion d'un nouvel article dans l'article 1 « *Les enjeux fonciers du territoire objet de la convention* » :

**Article 1-1 - une OPAH communautaire pour reconquérir l'habitat dans les centres anciens**

Par délibération du Conseil d'Agglomération du 21 décembre 2017, la Communauté d'Agglomération du Niortais a décidé d'engager, en partenariat avec l'Etat et l'Anah, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat portant sur l'ensemble de son territoire. Entrée en vigueur le 5 février 2018, l'OPAH communautaire prendra fin le 4 février 2023.

Celle-ci va s'articuler autour de deux dispositifs :

- **L'OPAH généraliste** (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) qui concernera l'ensemble des 42 communes du territoire de la CAN.
- **L'OPAH RU** (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain) qui concernera plus particulièrement le centre ancien de 12 communes : Arçais, Beauvoir-sur-Niort, Echiré, Epannes, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon, Niort, Prahecq, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Rémy et Villiers-en-Plaine. L'OPAH Renouvellement Urbain prévoit des moyens renforcés en termes d'ingénierie et de financements, afin de traiter des situations d'habitat complexes, en accompagnement des projets de revalorisation des centres anciens portés par les communes.

Ainsi, en accordant des subventions aux propriétaires occupants et bailleurs privés, l'OPAH communautaire vise à lutter contre la précarité énergétique, la vacance et l'habitat indigne et à favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.

L'opération a ainsi pour objectifs de contribuer à la réhabilitation de 1 201 logements dont 995 logements de propriétaires occupants et 206 logements locatifs de propriétaires bailleurs.

Au titre du volet « Renouvellement Urbain » de l'OPAH, la CAN engage une démarche d'accompagnement des communes pour la requalification de leur centre ancien.

Cet accompagnement se traduira par la réalisation d'études spécifiques, confiées au prestataire en charge du suivi-animation de l'OPAH communautaire, et portant sur des immeubles, îlots et/ou secteurs à enjeux, dans l'objectif de définir une stratégie d'intervention et un programme d'actions.

Une première phase de recensement, de définition et de planification de ces études est actuellement à l'œuvre et sera finalisée en septembre 2018. Elle dégagera des priorités d'études selon les échéances ou situations rencontrées sur les territoires.

A la suite de quoi, les études seront engagées. Elles permettront de définir, pour chaque commune en OPAH RU, les objectifs de renouvellement urbain et un programme d'actions, permettant de les atteindre.

Au cours de cette phase d'études, la CAN associera l'EPF aux réflexions engagées afin de bénéficier de son expertise.

Le cas échéant, les objectifs et modalités de passation de nouvelles conventions opérationnelles de portage foncier seront définis conjointement par la CAN, l'EPF et les communes concernées.

Cette phase d'études démarrera au cours du dernier trimestre 2018. La validation des programmes d'intervention par commune s'échelonnera au fur et à mesure de la réalisation des études.

#### **- Intégration du plan « Action Cœur de Ville » dans la convention-cadre :**

Insertion d'un nouvel article dans l'article 1 « *Les enjeux fonciers du territoire objet de la convention* » :

#### **Article 1-2 - Niort, ville-centre bénéficiaire du plan « Action Cœur de Ville »**

La Ville de Niort et la CAN ont décidé de porter, conjointement, un dossier de candidature au titre du dispositif national « Action Cœur de Ville » et de solliciter auprès de l'Etat un accompagnement adapté dans la mise en œuvre d'une politique locale coordonnée en faveur de la revitalisation du « centre-ville » et des quartiers.

Le dispositif « Action Cœur de ville » mobilise plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1,5 Md€ d'Action Logement et 1 Md€ de l'Anah.

Au-delà de la problématique du renforcement de l'offre commerciale, la Ville et la CAN souhaitent, au travers de ce programme inédit, consolider les dynamiques urbaines, économiques et patrimoniales, déjà engagées de façon volontariste sur le territoire.

En effet, la Ville de Niort, « cœur d'agglomération », peut témoigner, en cohérence avec les orientations du projet de territoire, de sa forte implication en ce domaine.

La Ville de Niort assume des fonctions de centralité et s'efforce aujourd'hui de préparer l'avenir et d'anticiper les mutations en cours, correspondant à autant d'usages différents de l'urbanité de demain. Dès lors, le dynamisme du « centre-ville » repose sur des leviers multiples, impliquant à la fois un habitat réhabilité en mesure de répondre aux besoins, des mobilités facilitées, la rénovation des espaces publics ou encore la modernisation des aménagements de proximité et des équipements culturels et sportifs.

La Ville de Niort et la CAN portent conjointement la mise en œuvre du contrat et veillent à sa bonne articulation et en synergie avec les dispositifs territoriaux notamment inclus dans les contractualisations conclues avec l'État, la Région, le Département, la Caisse des Dépôts et Consignations, les Chambres consulaires mais également l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine au travers des conventions opérationnelles déjà existantes.

Le soutien de l'État doit se formaliser, selon les éléments de la circulaire du 10 janvier 2018, par un contrat cadre qui engagera la Ville de Niort, la CAN et les partenaires du plan. Le contrat a vocation à intégrer toutes les démarches en cours d'élaboration et à répondre de façon concrète aux enjeux locaux et aux besoins exprimés par la population et les entreprises.

La démarche d'accompagnement devrait ainsi donner lieu à la signature, avant fin 2018, d'un contrat spécifique et à la mise en œuvre d'une Opération de revitalisation territoriale (ORT). L'Etat, la Caisse des Dépôts, Action Logement, l'EPF et l'ANAH en seront signataires aux côtés de la Ville et la CAN.

Ce programme doit permettre à la Ville de Niort de bénéficier, pour la revitalisation de sa centralité, d'un accompagnement à trois niveaux :

- Des moyens pour renforcer leurs équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et la coordination des projets dans la durée ;
- Des conditions plus incitatives pour financer les projets et un accès simplifié aux financements ;
- Un accompagnement pour concevoir et mettre en œuvre des initiatives innovantes en matière d'habitat, de déplacement, de solutions numériques et de développement durable.

Dans le prolongement de son investissement en faveur de la revitalisation des centres-villes, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine se mobilisera fortement dans le cadre de l'ORT aux côtés de la Ville de Niort et de la CAN pour engager une politique foncière active principalement en faveur de la production de logement, de la redynamisation commerciale ou de développement économique du centre-ville.

Outre la signature de la convention « ORT » en tant que partenaire de la Ville et de la CAN et la participation au Comité de pilotage, l'EPF pourra mettre à disposition des collectivités son ingénierie foncière ainsi que son expertise développée depuis début 2014 en matière d'intervention en faveur des centres anciens et de leur attractivité commerciale et résidentielle :

- Un accompagnement dans la définition d'une stratégie foncière. L'EPF pourra proposer lorsque cela est nécessaire un repérage de fonciers stratégiques pour la mise en œuvre du projet de revitalisation, particulièrement pour la résorption de friches, l'adaptation et le développement de l'offre résidentielle et commerciale en cœur de ville.
- La réalisation d'études qui permettraient de préciser la faisabilité opérationnelle et financière des projets de revalorisation de friches ou de biens.
- L'intervention foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation, etc.), le portage foncier, la réalisation de travaux notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires, la consultation d'opérateurs et la revente des biens acquis.

En parallèle, l'EPF va signer une convention avec la Caisse des Dépôts et avec Action Logement pour préciser et mobiliser conjointement et immédiatement des leviers permettant d'apporter un appui opérationnel et coordonné aux collectivités concernées par ce plan national.



**AVENANT N°1 A LA CONVENTION-CADRE N° 79-16-055  
AMENAGEMENT DES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES**

**Entre**

**La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**

**Et**

**L'ETABLISSEMENT 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 Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération du Conseil communautaire n° ..... en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la CAN** » ou « **l'EPFI** » ;

**D'une part, et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par **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-2018-..... du 25 septembre 2018,  
Ci-après dénommé « **l'EPFI** » ;

**D'autre part.**

## PRÉAMBULE

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

Le 5 mai 2017, la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPF ont signé une convention-cadre d'une durée de 5 ans permettant d'agir, en partenariat, auprès des Communes membres en faveur de l'aménagement des centres-bourgs et des centres-villes.

L'objectif de cette convention-cadre est d'orienter l'intervention de l'EPF sur le territoire communautaire prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et notamment de reconquête, de reconversion et de réhabilitation d'emprises foncières dégradées et vacantes dans les centres anciens.

A titre d'exemple, la convention opérationnelle signée le 11 décembre 2017 avec la Commune de Beauvoir-sur-Niort et la CAN en déclinaison de la convention-cadre porte sur la valorisation d'une emprise foncière en friche d'environ 3 000 m<sup>2</sup> située en cœur de bourg. Le projet de la Commune vise ainsi à améliorer les liaisons et le stationnement dans le centre ainsi qu'à créer de nouveaux logements à proximité des commerces.

La redynamisation des centres anciens reste un enjeu majeur pour la CAN qui, depuis la signature de la convention-cadre, a poursuivi son travail sur la mise en œuvre d'une OPAH communautaire et s'est engagée au côté de la Ville de Niort dans le Plan gouvernemental « Action Cœur de Ville ».

L'objet de cet avenant est donc d'actualiser la convention-cadre en y intégrant le calendrier d'avancement de ces deux dispositifs partenariaux dont la portée opérationnelle pourrait conduire, à terme, à la passation de conventions opérationnelles entre l'EPF, La CAN et les communes concernées.

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

### ARTICLE 1 – INTEGRATION DE L'OPAH COMMUNAUTAIRE DANS LA CONVENTION-CADRE

*Il est nécessaire de compléter l'article 1 « Les enjeux fonciers du territoire objet de la convention » pour présenter l'OPAH communautaire et son état d'avancement, notamment concernant la définition du volet renouvellement urbain*

*En conséquence, un article 1-1 « Une OPAH communautaire pour reconquérir l'habitat dans les centres anciens » est inséré dans la convention initiale*

### **ARTICLE 1-1 - UNE OPAH COMMUNAUTAIRE POUR RECONQUERIR L'HABITAT DANS LES CENTRES ANCIENS**

Par délibération du Conseil d'Agglomération du 21 décembre 2017, la Communauté d'Agglomération du Niortais a décidé d'engager, en partenariat avec l'Etat et l'Anah, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat portant sur l'ensemble de son territoire. Entrée en vigueur le 5 février 2018, l'OPAH communautaire prendra fin le 4 février 2023.

Celle-ci va s'articuler autour de deux dispositifs :

- **L'OPAH généraliste** (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) qui concernera l'ensemble des 42 communes du territoire de la CAN.
- **L'OPAH RU** (Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement urbain) qui concernera plus particulièrement le centre ancien de 12 communes : Arçais, Beauvoir-sur-Niort, Echiré, Epannes, Frontenay-Rohan-Rohan, Mauzé-sur-le-Mignon, Niort, Prahecq, Saint-Georges-de-Rex, Saint-Hilaire-la-Palud, Saint-Rémy et Villiers-en-Plaine. L'OPAH Renouvellement Urbain prévoit des moyens renforcés en termes d'ingénierie et de financements, afin de traiter des situations

d'habitat complexes, en accompagnement des projets de revalorisation des centres anciens portés par les communes.

Ainsi, en accordant des subventions aux propriétaires occupants et bailleurs privés, l'OPAH communautaire vise à lutter contre la précarité énergétique, la vacance et l'habitat indigne et à favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie.

L'opération a ainsi pour objectifs de contribuer à la réhabilitation de 1 201 logements dont 995 logements de propriétaires occupants et 206 logements locatifs de propriétaires bailleurs.

Au titre du volet « Renouveau Urbain » de l'OPAH, la CAN engage une démarche d'accompagnement des communes pour la requalification de leur centre ancien.

Cet accompagnement se traduira par la réalisation d'études spécifiques, confiées au prestataire en charge du suivi-animation de l'OPAH communautaire, et portant sur des immeubles, îlots et/ou secteurs à enjeux, dans l'objectif de définir une stratégie d'intervention et un programme d'actions.

Une première phase de recensement, de définition et de planification de ces études est actuellement à l'œuvre et sera finalisée en septembre 2018. Elle dégagera des priorités d'études selon les échéances ou situations rencontrées sur les territoires.

A la suite de quoi, les études seront engagées. Elles permettront de définir, pour chaque commune en OPAH RU, les objectifs de renouvellement urbain et un programme d'actions, permettant de les atteindre.

Au cours de cette phase d'études, la CAN associera l'EPF aux réflexions engagées afin de bénéficier de son expertise.

Le cas échéant, les objectifs et modalités de passation de nouvelles conventions opérationnelles de portage foncier seront définis conjointement par la CAN, l'EPF et les communes concernées.

Cette phase d'études démarrera au cours du dernier trimestre 2018. La validation des programmes d'intervention par commune s'échelonne au fur et à mesure de la réalisation des études.

## **ARTICLE 2 – INTEGRATION DU PLAN « ACTION CŒUR DE VILLE » DANS LA CONVENTION-CADRE**

*Il est nécessaire de compléter l'article 1 « Les enjeux fonciers du territoire objet de la convention » pour présenter le plan « Action Cœur de Ville » pour lequel la Ville de Niort a été retenue en partenariat avec la CAN.*

*En conséquence, un article 1-2 « Niort, ville-centre bénéficiaire du plan « Action Cœur de Ville » » est inséré dans la convention initiale*

### **ARTICLE 1-2 - NIORT, VILLE-CENTRE BENEFICIAIRE DU PLAN « ACTION CŒUR DE VILLE »**

La Ville de Niort et la CAN ont décidé de porter, conjointement, un dossier de candidature au titre du dispositif national « Action Cœur de Ville » et de solliciter auprès de l'Etat un accompagnement adapté dans la mise en œuvre d'une politique locale coordonnée en faveur de la revitalisation du « centre-ville » et des quartiers.

Le dispositif « Action Cœur de Ville » mobilise plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres, 700 M€ en prêts, 1,5 Md€ d'Action Logement et 1 Md€ de l'Anah.

Au-delà de la problématique du renforcement de l'offre commerciale, la Ville et la CAN souhaitent, au travers de ce programme inédit, consolider les dynamiques urbaines, économiques et patrimoniales, déjà engagées de façon volontariste sur le territoire.

En effet, la Ville de Niort, « cœur d'agglomération », peut témoigner, en cohérence avec les orientations du projet de territoire, de sa forte implication en ce domaine.

La Ville de Niort assume des fonctions de centralité et s'efforce aujourd'hui de préparer l'avenir et d'anticiper les mutations en cours, correspondant à autant d'usages différents de l'urbanité de demain. Dès lors, le dynamisme du « centre-ville » repose sur des leviers multiples, impliquant à la fois un habitat réhabilité en mesure de répondre aux besoins, des mobilités facilitées, la rénovation des espaces publics ou encore la modernisation des aménagements de proximité et des équipements culturels et sportifs.

La Ville de Niort et la CAN portent conjointement la mise en œuvre du contrat et veillent à sa bonne articulation et en synergie avec les dispositifs territoriaux notamment inclus dans les contractualisations conclues avec l'État, la Région, le Département, la Caisse des Dépôts et Consignations, les Chambres consulaires mais également l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine au travers des conventions opérationnelles déjà existantes.

Le soutien de l'État doit se formaliser, selon les éléments de la circulaire du 10 janvier 2018, par un contrat cadre qui engagera la Ville de Niort, la CAN et les partenaires du plan. Le contrat a vocation à intégrer toutes les démarches en cours d'élaboration et à répondre de façon concrète aux enjeux locaux et aux besoins exprimés par la population et les entreprises.

La démarche d'accompagnement devrait ainsi donner lieu à la signature, avant fin 2018, d'un contrat spécifique et à la mise en œuvre d'une Opération de revitalisation territoriale (ORT). L'Etat, la Caisse des Dépôts, Action Logement, l'EPF et l'ANAH en seront signataires aux côtés de la Ville et la CAN.

Ce programme doit permettre à la Ville de Niort de bénéficier, pour la revitalisation de sa centralité, d'un accompagnement à trois niveaux :

- Des moyens pour renforcer leurs équipes de maîtrise d'œuvre urbaine et la coordination des projets dans la durée ;
- Des conditions plus incitatives pour financer les projets et un accès simplifié aux financements ;
- Un accompagnement pour concevoir et mettre en œuvre des initiatives innovantes en matière d'habitat, de déplacement, de solutions numériques et de développement durable.

Dans le prolongement de son investissement en faveur de la revitalisation des centres-villes, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine se mobilisera fortement dans le cadre de l'ORT aux côtés de la Ville de Niort et de la CAN pour engager une politique foncière active principalement en faveur de la production de logement, de la redynamisation commerciale ou de développement économique du centre-ville.

Outre la signature de la convention « ORT » en tant que partenaire de la Ville et de la CAN et la participation au Comité de pilotage, l'EPF pourra mettre à disposition des collectivités son ingénierie foncière ainsi que son expertise développée depuis début 2014 en matière d'intervention en faveur des centres anciens et de leur attractivité commerciale et résidentielle :

- Un accompagnement dans la définition d'une stratégie foncière. L'EPF pourra proposer lorsque cela est nécessaire un repérage de fonciers stratégiques pour la mise en œuvre du projet de revitalisation, particulièrement pour la résorption de friches, l'adaptation et le développement de l'offre résidentielle et commerciale en cœur de ville.
- La réalisation d'études qui permettraient de préciser la faisabilité opérationnelle et financière des projets de revalorisation de friches ou de biens.
- L'intervention foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation, etc.), le portage foncier, la réalisation de travaux notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires, la consultation d'opérateurs et la revente des biens acquis.

En parallèle, l'EPF va signer une convention avec la Caisse des Dépôts et avec Action Logement pour préciser et mobiliser conjointement et immédiatement des leviers permettant d'apporter un appui opérationnel et coordonné aux collectivités concernées par ce plan national.

Fait à ..... , le ..... en quatre exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération  
du Niortais,  
représentée par son Président,

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 .....

Annexe n°1 : Périmètres OPAH communautaire

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014 – 2018



CONVENTION-CADRE N° 79-16-Q 55

AMENAGEMENT DES CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES

Entre

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS,

Et

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE POITOU-CHARENTES (EPFC)

**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 Jérôme BALOGE, dûment habilité par une délibération du Conseil communal n° 28 en date du 08 décembre 2016, Ci-après dénommée « la CAN » ou « l'EPCI » ;

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 situé 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-2016-63 du 25 novembre 2016, Ci-après dénommé « l'EPF » ;

D'autre part.

## PRÉAMBULE

Dans un souci de cohérence et d'efficacité territoriale en matière d'aménagement urbain, l'EPF souhaite encadrer son intervention à travers des conventions-cadres qui permettent d'agir en partenariat avec les collectivités locales compétentes au sein du territoire communautaire.

La Communauté d'agglomération du Niortais, ses 45 Communes membres et l'EPF sont donc convenus de s'associer pour engager une **politique foncière active en faveur de l'aménagement des centres-bourgs et des centres-villes**, tout en poursuivant une démarche d'intervention en termes de recomposition des espaces publics, de réhabilitation de l'habitat et de redynamisation économique avec le développement de l'emploi.

### *L'objet de la convention :*

*Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes par une action cohérente sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Niortais par :*

- *la définition des périmètres des secteurs dégradés ou stratégiques à revitaliser ;*
- *le repérage foncier et les études de préfiguration pour engager les études d'aménagement et de restructuration ;*
- *l'accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre opérationnelle du projet d'aménagement qu'elles auront validé.*

Ce partenariat doit permettre, alors que la Communauté d'agglomération dispose d'un PLH 2016-2021 et s'est engagée dans une démarche de révision du SCoT et d'élaboration d'un PLUID, de travailler notamment à la définition d'une stratégie d'action foncière réaliste et de taille adaptée. L'objectif est que ce travail en parallèle de l'élaboration des documents de planification permette d'engager ultérieurement des opérations-type pour expérimenter et attirer des porteurs de projet, au service des besoins des habitants du territoire.

La présente convention permet de donner un cadre d'intervention à l'EPF sur le territoire de la Communauté d'agglomération, en mobilisant l'ensemble des acteurs publics locaux selon les compétences pour optimiser les opérations qui seront ensuite engagées en respect des politiques communautaires.

## La Communauté d'agglomération du Niortais :

La Communauté d'agglomération du Niortais compte aujourd'hui 45 communes pour une population de 118 277 habitants au recensement de 2013 avec un taux de croissance annuel égal à 0,5% sur la période 2008/2013 porté à parité par les soldes naturel et migratoire.

Le territoire, de près de 821 km<sup>2</sup>, se caractérise par une densité moyenne de 145,1 habitants par km<sup>2</sup> avec des écarts significatifs entre communes (moins de 10 à plus de 800).

Le parc de logements, essentiellement composé de résidences principales, a également connu une croissance soutenue, + 1,4%/an, sur la période 2008/2013. Ses principales caractéristiques sont la prépondérance des maisons (76,6%) et le statut majoritaire de « propriétaire occupant » (88,3%).

Afin de traduire son projet d'agglomération, la CAN s'est engagée dans la révision de ses documents de planification et de programmation. Le projet de territoire validé sera le socle et la référence des principales politiques communautaires.

Dès 2015, la CAN s'est engagée dans la révision / élaboration de ses divers dispositifs de planification et schémas directeurs :

- o Le schéma de cohérence territoriale (SCoT), approuvé le 14 janvier 2013, a été mis en révision le 16 mars 2015 ;
- o Le programme local de l'habitat (PLH) 2016-2021, exécutoire à partir du 1er janvier 2016, est le premier « chantier » à 45 communes. Un programme communautaire relayant, à partir de 2018 le PIG et l'OPAH-RU viendra compléter ce dispositif pour le volet « habitat ancien » ;

- o Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUiD), prescrit le 14 décembre 2015, sera élaboré sur la période 2016/2019 ;
- o En parallèle de la révision du SCoT et de l'élaboration du PLUiD, l'ensemble des schémas directeurs seront révisés : plan de déplacements urbains (PDU), schéma de développement économique et commercial (SDEC), etc.

Sur ce territoire, la redynamisation des centres-bourgs et des centres-villes, la reconquête de friches économiques ou commerciales, la production de logements à des tarifs abordables, le soutien à l'économie (entreprises, commerces, etc.) et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles sont des enjeux majeurs pour la CAN et ses communes membres.

## 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'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 centre-bourgs et 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 centre-bourgs et des centres-villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole (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-cadre, accompagnera l'EPCI 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 l'EPF.

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 de la présente convention-cadre, 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, de centre-bourgs et de centre-villes. 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. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'intervention de l'EPF au service des projets des communes sera ainsi facilitée par l'EPCI grâce à une mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la communauté d'agglomération et entre les communes.

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

### **ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJET DE LA CONVENTION**

La CAN et l'EPF identifient plusieurs enjeux fonciers importants à animer auprès des communes :

- 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, etc. 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.

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF, les communes et la CAN, aux fins d'intervenir sur le territoire de celles-ci pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

## **ARTICLE 2 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques existantes, les partenaires 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 les prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire (SCoT, PLU, etc.) et ces opérations pourront prévoir autant que possible un taux de logements sociaux permettant de répondre aux objectifs du PLH ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation et limiter la consommation de terres agricoles ;
  - Mobiliser le foncier de centre bourg ou centre-ville ;
  - Rééquilibrer l'habitat vers les centres-bourgs ;
  - Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant ;
  - Densifier les projets ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés selon le PLH ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la CAN entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPF sur son territoire pour des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et répondant à ces critères.

Toutefois, la CAN entend mobiliser l'EPF sur les projets mentionnés ci-dessus à titre d'illustration. Cette liste est non exhaustive et pourra être complétée à tout moment par d'autres projets

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la CAN s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la CAN et les communes au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

## **ARTICLE 3 - LE CONVENTIONNEMENT**

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention-cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles tripartites entre l'EPF, la commune concernée et la CAN.

La convention décline les éléments contenus dans le PPI et s'articule autour de deux périmètres, un d'études permettant la définition d'une stratégie d'intervention, et un de réalisation avec plusieurs sites potentiellement. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- La définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent a minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avenant suite aux résultats des études menées ;
- La réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la commune a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières.

La CAN a vocation à présenter l'action de l'EPF aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La CAN pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPF pourra être présent, à cette fin.

La CAN informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire, notamment dans le cadre de la révision du SCoT et de l'élaboration de son PLUi.

#### **ARTICLE 4 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention-cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra à l'EPF, à la CAN et à ses communes membres de conclure des conventions opérationnelles pendant une durée de 5 ans à compter de sa signature.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention-cadre.

La présente convention-cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention-cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention-cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention-cadre.

Fait à .....*Poitiers*....., le ...*5/5/16*..... en quatre exemplaires originaux

La Communauté d'agglomération  
du Niortais,  
représentée par son Président,

  
Jérôme BALOGÉ

L'Établissement public foncier  
de Poitou-Charentes,  
représenté par son Directeur général,

  
Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, Hubert BLAISON n° 2016/424 en date du *13 décembre 2016*

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

## Annexe 1 : Règlement d'intervention

### METHODOLOGIE D'ACTION SUR LES CENTRES-BOURGS ET LES CENTRES-VILLES

La CAN et l'EPF conviennent des difficultés de l'action en centres-bourgs et en centres-villes constitués et définissent donc un protocole de réflexion sur l'ensemble de la chaîne de l'action foncière. Ce travail, qui pourra être mené en parallèle de l'action sur les documents réglementaires, permettra de compléter les éléments suivants qui pourront être intégrés dans la présente convention, par voie d'avenant :

#### *- Les sites d'intervention*

Une réflexion pourra avoir lieu sur le type de biens susceptibles d'être propices à une intervention foncière. Il peut s'agir en particulier des biens dégradés et ayant un impact négatif sur le bourg ou la ville, ou de biens qui par leur situation rendent probable la capacité à implanter des produits recherchés et à attirer des habitants. Des méthodologies existent en termes de « gisements fonciers », mais cette réflexion pourra avoir lieu sans étude spécifique, en parallèle de l'élaboration des documents réglementaires.

#### *- Le public cible et les produits de sortie*

L'objectif étant la sortie de quelques opérations qualitatives à valeur de démonstrateur, un travail pourra avoir lieu sur les publics les plus à même de souhaiter s'installer en centre dans un premier temps (Jeunes, personnes seules, personnes âgées, primo-accédants, etc.). En conséquence, les types de logements recherchés prioritairement pourront être définis : surface du logement et des espaces extérieurs privatifs, nombre d'étages, parking, mitoyenneté ou non, demande en termes de proximité des services. Il y a actuellement une vraie demande sur des appartements familiaux de qualité, avec terrasse, garage de qualité. Les mêmes éléments pourront être adaptés pour des questions de commerces ou d'activités de type professions libérales.

#### *- La composition et les études*

Les problèmes spécifiques aux centre-bourgs et aux centres-villes incitent à avoir une démarche cohérente entre les différents types d'action publique. L'objectif étant souvent de reconquérir des logements vacants ou de mettre en valeur un espace, une attention particulière doit être portée à la qualité de la composition. Cet aspect est d'autant plus nécessaire qu'il s'agit d'un élément d'attractivité important pour les habitants potentiels et que l'acceptation par l'ABF est souvent nécessaire.

Des études seront donc préférentiellement menées, en mutualisant si nécessaire les éléments relatifs aux marchés du logement, qui pourront avoir été réalisés par ailleurs. Une étude doit permettre la définition d'un plan de composition, et de préciser la faisabilité opérationnelle et financière, ainsi que de déterminer la capacité à attirer un opérateur.

D'autre part, une réflexion aura lieu avec la Commune pour déterminer si une concentration de l'action publique en termes d'investissements de voirie ou d'espaces publics à proximité du site peut être nécessaire et envisagé.

#### *- Le portage foncier et la cession*

Des modalités spécifiques de portage pourront être trouvées si des opérations à tiroirs avec des questions de relocalisation doivent être réalisées. Sur des opérations potentiellement longues, la mise à disposition à la commune sera la norme mais des réflexions pourront avoir lieu sur l'utilisation de ces fonciers.

Les modalités de cession à des opérateurs ou à des investisseurs pourront être définies en fonction des spécificités du marché local et des expériences qui ont pu être menées.

### CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPF

- Favoriser le renouvellement urbain : exigence, avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, que la Commune présente ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents

creuses sur son territoire. Ces éléments seront notamment produits dans le cadre de l'élaboration du PLUID. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPF ;

- En cas d'extension urbaine : exigence d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux ;
- Densité : densité brute minimum demandée en fonction de la typologie de la commune et de l'urbanisation existante, ladite densité tendra vers les prescriptions des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire (SCoT, PLU, etc.) ;
- Logements sociaux : si le contexte local le nécessite, des ratios minimum de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pourront être déterminés.

## **LES ETUDES**

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de l'EPCI comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de l'EPCI.

A cet effet, dans le prolongement des études menées dans le cadre de la révision du SCoT et de l'élaboration du PLUID, l'EPCI, ou ses communes membres à travers elle, pourra solliciter l'EPF pour aider à la réalisation d'études de besoins et de gisement foncier.

L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la CAN, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et les communes associées, ainsi que la CAN.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la CAN sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'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 reconversion et de densification de l'existant. 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.

Il sera alors procédé avec la CAN, et les communes membres le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinant des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres-bourgs.

L'EPF n'intervient en acquisition sur le périmètre de réalisation qu'à travers des conventions opérationnelles et si la CAN a défini un projet cohérent et soutenable au regard des contraintes réglementaires et financières.

A cette fin, l'EPF, dans le cadre de convention opérationnelle, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal ;
- dans un second 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 seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études 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. 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.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPF et la commune communiqueront à l'EPCI tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La CAN communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence ;
- La CAN pourra accompagner l'EPF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence ;
- La CAN pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires.

La CAN a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF et au-delà.

L'EPF pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la CAN, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

### L'INTERVENTION FONCIERE

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 et précisés dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la CAN s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 2.

Le cas échéant, la commune s'engage à faire prendre par la CAN la décision nécessaire à la délégation du droit de préemption à l'EPF :

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation ;
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence sur le périmètre d'étude.

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à l'EPCI.

### LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

- La CAN mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPF des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage ;
- La CAN sera conviée à toute réunion de pilotage ;

- Un point pourra être fait à la demande de l'EPF et de la CAN pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention-cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de l'EPCI.

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir ;
- Mettre à jours les éventuels engagements financiers pluriannuels.

### **CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention-cadre, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

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

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-028

CA-2018-116 Approbation du projet : Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Ouest Limousin (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine



**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 116**

**Approbation du projet : Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Ouest Limousin (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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 Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Ouest Limousin (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

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

- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre.

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

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention Cadre centres-bourgs et foncier commercial en centre ancien entre la Communauté de Communes Ouest Limousin (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention :

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes Ouest Limousin, et l'EPF ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement par des opérations en réhabilitation ou en renouvellement urbain, développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

#### *L'objet de la convention :*

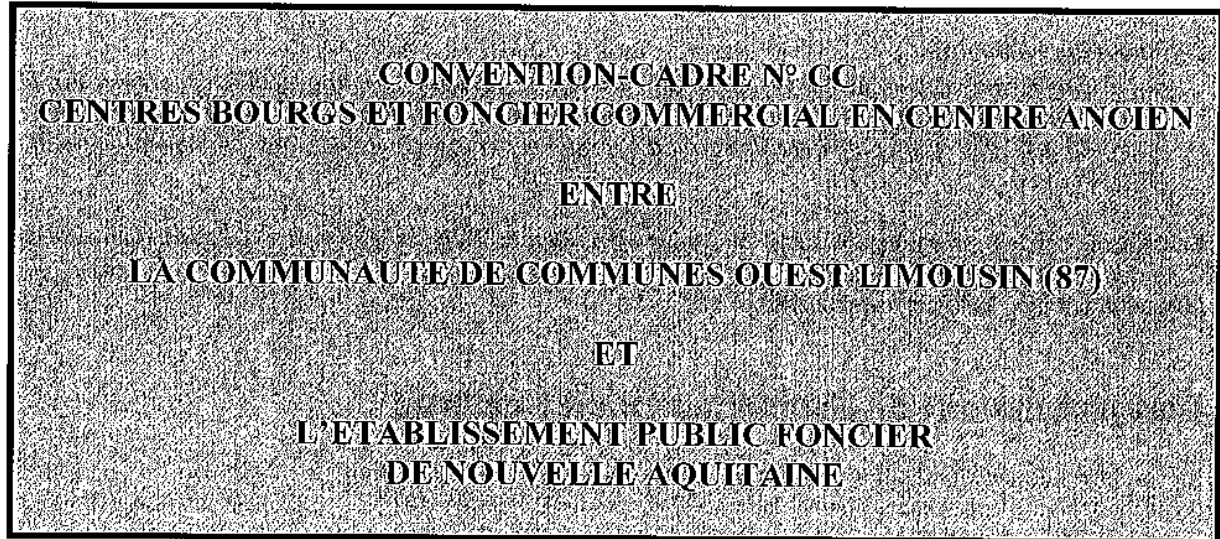
- *Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.*

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

La Communauté de Communes de l'Ouest Limousin est une intercommunalité localisée dans le Sud-Ouest du département de la Haute-Vienne. Elle a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et résulte de la fusion de deux intercommunalités, la Communauté de Communes de la Vallée de Gorre et la Communauté de Communes des Feuillardiers.

La Communauté de Communes Ouest Limousin regroupe, en 2017, 16 communes et compte 11 866 habitants sur un territoire de 431,38 km<sup>2</sup>. L'intercommunalité comprend de nombreuses communes de petites tailles. Ainsi seules cinq communes comptent plus de 1 000 habitants : Cussac (1 245), Cognac-la-Forêt (1 166), Oradour-sur-Vayres (1 522), Saint-Laurent-sur-Gorre (1 483) et Saint-Mathieu (1 087).

[A compléter par la Collectivité : grandes orientations, compétences...]



**ENTRE**

**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 situé 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 Conseil d'Administration CA n°..... en date du 25 septembre 2018,  
Ci-après dénommé « **l'EPF** » ;

**D'autre part.**

## PRÉAMBULE

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale.

La Communauté de Communes Ouest Limousin, et l'EPF ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière active principalement en faveur d'une action ambitieuse sur les centres-bourgs, en poursuivant une démarche d'intervention en termes de revitalisation du logement par des opérations en réhabilitation ou en renouvellement urbain, développement économique et du maintien ou développement de l'emploi dans les territoires.

### *L'objet de la convention :*

- *Engager une démarche de revitalisation des centres-bourgs par une action cohérente sur la Communauté de Communes, par la définition de secteurs dégradés ou stratégiques à faire muter et la définition d'une méthode de sortie d'opérations : coûts, typologies, environnement, porteurs de projet.*

La présente convention permet de donner un cadre à l'action de l'EPF sur le territoire de la Communauté de Communes, auprès de l'ensemble des communes, dans l'objectif d'une cohérence en termes de programmation et de stratégie territoriale.

## La Communauté de Communes Ouest Limousin

La Communauté de Communes de l'Ouest Limousin est une intercommunalité localisée dans le Sud-Ouest du Département de la Haute-Vienne. Elle a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et résulte de la fusion de deux intercommunalités, la Communauté de Communes de la Vallée de Gorre et la Communauté de Communes des Feuillardiers.

La Communauté de Communes Ouest Limousin regroupe, en 2017, 16 communes et compte 11 866 habitants sur un territoire de 431,38 km<sup>2</sup>. L'intercommunalité comprend de nombreuses communes de petites tailles. Ainsi seules cinq communes comptent plus de 1 000 habitants : Cussac (1 245), Cognac-la-Forêt (1 166), Oradour-sur-Vayres (1 522), Saint-Laurent-sur-Gorre (1 483) et Saint-Mathieu (1 087).

[A compléter par la Collectivité : grandes orientations, compétences...]

## 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'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 et 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 cadre, accompagnera la Communauté de Communes Ouest Limousin et ses communes membres 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.

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain, et en particulier de reconquête 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. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'intervention de l'EPF au service des projets des communes sera ainsi facilitée par la Communauté de Communes Ouest Limousin grâce à une mutualisation des rendez-vous ou des réunions au sein de la communauté de communes et entre les communes.

# CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

## ARTICLE 1 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE, OBJET DE LA CONVENTION

### 1.1 - Définition des enjeux

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

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg et de ville en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Mettre en œuvre une politique foncière ;
- Combattre la vacance commerciale.

Par conséquent, l'objet de la présente convention est de régir les relations contractuelles entre l'EPF et la Communauté de Communes Ouest Limousin, aux fins d'intervenir sur le territoire de celle-ci et de ses communes membres, pour assurer une mission de portage foncier sur les opérations relevant de leurs compétences.

### 1.2 - Méthodologie d'action sur les centres-bourgs

La Communauté de Communes Ouest Limousin et l'EPF conviennent des difficultés de l'action en centre-bourg et définissent donc un protocole de réflexion sur l'ensemble de la chaîne de l'action foncière. Ce travail, qui pourra être mené en parallèle de l'action sur les documents réglementaires, permettra de compléter les éléments suivants qui pourront être intégrés dans la présente convention, par voie d'avenant :

#### *- Les sites d'intervention*

Une réflexion pourra avoir lieu sur le type de biens susceptibles d'être propices à une intervention foncière. Il peut s'agir en particulier des biens dégradés et ayant un impact négatif sur le bourg ou la ville, ou de biens qui par leur situation rendent probable la capacité à implanter des opérations urbaines (habitat, commerce...) recherchées et à attirer des habitants et / ou porteur de projet(s). Des méthodologies existent en termes de « gisements fonciers », mais cette réflexion pourra avoir lieu sans étude spécifique, en parallèle de l'élaboration des documents réglementaires.

#### *- Le public cible et les produits de sortie*

L'objectif étant la sortie de quelques opérations qualitatives à valeur de démonstrateur, un travail pourra avoir lieu sur les publics les plus à même de souhaiter s'installer en centre dans un premier temps (jeunes, personnes seules, personnes âgées, primo-accédants...). En conséquence, les types de logements recherchés prioritairement pourront être définis : surface du logement et des espaces extérieurs privatifs, nombre d'étages, parking, mitoyenneté ou non, demande en termes de proximité des services. Les mêmes éléments pourront être adaptés pour des questions de commerces ou d'activités de type professions libérales.

#### *- Les études*

Les problèmes spécifiques aux centres-bourgs et aux centres-villes incitent à avoir une démarche cohérente entre les différents types d'action publique. L'objectif étant souvent de reconquérir des logements vacants ou de mettre en valeur un espace, une attention particulière doit être portée à la qualité de la composition. Cet aspect est d'autant plus nécessaire qu'il s'agit d'un élément d'attractivité important pour les habitants potentiels et que la médiation par l'ABF est souvent nécessaire.

Des études seront donc préférentiellement menées, en mutualisant si nécessaire les éléments relatifs aux marchés du logement et du développement économique, qui pourront avoir été réalisés par ailleurs. Une étude doit permettre la définition d'un plan de composition, et de préciser la faisabilité opérationnelle et financière, ainsi que de déterminer la capacité à attirer un opérateur.

D'autre part, une réflexion aura lieu avec la commune pour déterminer si une concentration de l'action publique en termes d'investissements de voirie ou d'espaces publics à proximité du site peut être nécessaire et être envisagée.

#### **- Le portage foncier et la cession**

Des modalités spécifiques de portage pourront être trouvées si des opérations à tiroirs avec des questions de relocalisation doivent être réalisées. Sur des opérations potentiellement longues, la mise à disposition à la commune sera la norme mais des réflexions pourront avoir lieu sur l'utilisation de ces fonciers.

Les modalités de cession à des opérateurs ou à des investisseurs pourront être définies en fonction des spécificités du marché local et des expériences qui ont pu être menées.

### **ARTICLE 2 – CRITERES D'INTERVENTION DE L'EPF**

L'intervention de l'EPF a, notamment, comme objectifs :

- Favoriser le renouvellement urbain : exigence, avant d'accorder l'intervention de l'EPF sur tout projet d'extension, que la commune présente ou fasse réaliser dans le cadre d'une convention opérationnelle, une étude sur les possibilités de renouvellement urbain et d'urbanisation des dents creuses sur son territoire. Le traitement de ces sites restera prioritaire pour les interventions de l'EPF ;
- En cas d'extension urbaine : exigence d'être en continuité de l'urbanisation existante et de favoriser l'utilisation des transports en commun ainsi que les déplacements doux ;
- Densité : densité brute minimum demandée en fonction de la typologie de la commune et de l'urbanisation existante. Elle sera de fait supérieure dans les secteurs urbains et périurbains ;
- Logements sociaux : si le contexte local le nécessite, des ratios minimum de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale pourront être déterminés

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre bourg;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant ;
- Limiter la consommation de terres agricoles ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la Communauté de Communes Ouest Limousin entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté de Communes Ouest Limousin s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la Communauté de Communes Ouest Limousin au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

L'EPF s'engage à ce titre à appuyer cette politique foncière de revitalisation commerciale des centres-bourgs à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier qui sera réalisé sur des sites structurants préalablement identifiés dans le cadre de l'étude.

#### **ARTICLE 4 - LE CONVENTIONNEMENT**

L'intervention foncière de l'EPF au titre de cette convention cadre s'effectuera par le biais de conventions opérationnelles. Une convention opérationnelle est signée par l'EPF, une commune et la Communauté de Communes Ouest Limousin. Toutefois, si la convention opérationnelle a vocation à concerner des projets à maîtrise d'ouvrage communautaire, l'EPF et la Communauté de Communes Ouest Limousin pourront être seuls signataires.

La convention décline les éléments contenus dans le PPI et s'articule autour de deux périmètres, un d'études permettant la définition d'une stratégie d'intervention, et un de réalisation avec plusieurs sites potentiellement. Pourront néanmoins faire l'objet d'une adaptation :

- La définition d'un périmètre de réalisation : dans le cas où les projets avancés nécessitent a minima la réalisation d'une étude préalable, la convention opérationnelle pourra ne pas comporter de périmètre de réalisation. Un tel périmètre pourra être créé et étendu par voie d'avenant suite aux résultats des études menées.
- La réalisation du programme d'études : des études préalables pourront être menées sur des sites sur lesquels la commune a défini un projet suffisamment avancé, avant ou en parallèle de la réalisation d'étude de besoins ou de potentialités foncières

La Communauté de Communes Ouest Limousin a vocation à présenter l'action de l'EPF aux communes membres, à les accompagner dans la définition de leurs projets et dans le processus de conventionnement, ainsi qu'à porter à leur connaissance les principes d'intervention définis dans la présente convention cadre et le modèle de convention opérationnelle. La Communauté de Communes Ouest Limousin pourra tenir à disposition des locaux et organiser des réunions où l'EPF pourra être présent, à cette fin. L'EPF s'engage à appuyer les projets des communes qui lui sont soumis dès lors qu'ils rentreront dans les critères du PPI en faisant l'objet d'une convention approuvée par le CA ou le Bureau de l'EPF.

La Communauté de Communes Ouest Limousin informera l'EPF des évolutions de la politique locale en matière d'aménagement du territoire.

#### **ARTICLE 5 - LES ETUDES**

Les études demandent une implication forte au niveau humain et matériel de la part de la Communauté de Communes Ouest Limousin comme de l'EPF. Leur réalisation sera conditionnée à l'accord express et préalable de la Communauté de Communes Ouest Limousin.

L'EPF réalisera en tant que besoin, sous propre maîtrise d'ouvrage, en co-pilotage avec la Communauté de Communes Ouest Limousin, une étude de besoins et une étude de gisement foncier du territoire communautaire pour les communes membres le souhaitant, et qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Ces études feront l'objet d'un cahier des charges (objectifs, sites de projet, partage d'analyses) défini conjointement par l'EPF et les communes associées, ainsi que la Communauté de Communes Ouest Limousin.

Ces études seront complétées de préconisations opérationnelles constituant un ensemble d'actions foncières à conduire qui seront l'armature de la stratégie de la Communauté de Communes Ouest Limousin sur les zones étudiées. En ce qui concerne l'intervention destinée à favoriser prioritairement le renouvellement urbain de certains secteurs, il s'agit d'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 reconversion et de densification de l'existant. 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.



Il sera alors procédé avec la Communauté de Communes Ouest Limousin, et les communes membres le souhaitant, à l'identification de secteurs opérationnels prioritaires susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures en déclinaison des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment visant notamment l'optimisation de la consommation d'espace, la qualité des réhabilitations et des reconversions des friches, de quartiers plus ou moins dégradés et de centres bourgs.

A cette fin, l'EPF, dans le cadre de convention opérationnelle, pourra réaliser un référentiel foncier visant à préciser et étudier la faisabilité du projet des communes.

Le référentiel foncier a pour objets :

- dans un premier temps, la précision des besoins du territoire communal ;
- dans un second temps, sur les emplacements repérés, la réalisation d'études préalables à l'opération permettant la définition, la précision d'un projet réalisable et 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 seront prises en charge par l'EPF en application du PPI.

Si une acquisition doit avoir lieu, le montant des études 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.

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.

Les études définies dans un modèle de convention opérationnelle feront pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre l'objet de l'adaptation suivante :

- L'EPF et la commune communiqueront à la Communauté de Communes Ouest Limousin tous les documents préparatoires et résultats des études, qui pourront notamment être réutilisés dans le cadre de la préparation de documents d'urbanisme. La Communauté de Communes Ouest Limousin communiquera toute information nécessaire au programme d'études, entre autres concernant ses domaines de compétence.
- La Communauté de Communes Ouest Limousin pourra accompagner l'EPF ou un éventuel prestataire de celui-ci pour les visites de terrain, entre autres en ce qui concerne ses domaines de compétence
- La Communauté de Communes Ouest Limousin pourra, pour les entretiens nécessaires aux études, proposer des personnes à contacter, programmer des rendez-vous et mettre à disposition des locaux pour grouper les déplacements des personnels de l'EPF ou de ses prestataires

La Communauté de Communes Ouest Limousin a vocation à accompagner la commune dans la définition de sa stratégie foncière, lors de la réalisation du programme d'études, et ultérieurement jusqu'à la fin de l'intervention foncière de l'EPF et au-delà.

L'EPF pourra réaliser sur un site non couvert par un périmètre d'une convention opérationnelle, à la demande de la Communauté de Communes Ouest Limousin, tout ou partie du programme d'études. Il pourra financer sur son budget propre tout ou partie de cette demande. Si une convention opérationnelle est signée avec une des communes sur laquelle le site est localisé, ce montant sera mentionné dans la convention opérationnelle, immédiatement comptabilisé dans les dépenses engagées au titre de cette convention opérationnelle qui seront incluses dans les prix de cession.

## **ARTICLE 6 - L'INTERVENTION FONCIERE**

Pour chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

En sus des règles d'intervention de l'EPF définies dans son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 et précisées dans un modèle de convention opérationnelle, l'EPF et la Communauté de Communes Ouest Limousin s'accordent pour que les projets définis dans le périmètre de réalisation respectent les principes cités à l'article 3.

Si une commune membre de la Communauté de Communes Ouest Limousin est titulaire du droit de préemption, elle pourra s'engager à le déléguer à l'EPF :

- Sur l'intégralité du périmètre de réalisation et de veille ;
- Au cas par cas, sur engagement de la procédure d'urgence sur le périmètre d'étude, procédure définie à l'article 2.1 du modèle de convention opérationnelle.

L'EPF pourra mettre à disposition un bien acquis dans le cadre de la convention opérationnelle à la Communauté de Communes Ouest Limousin.

### **ARTICLE 7 - LES DISPOSITIONS DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES RELATIVES AU PILOTAGE**

Au titre de chaque convention opérationnelle signée en application de la présente convention cadre :

- La Communauté de Communes Ouest Limousin mettra dans la mesure du possible à disposition de l'EPF des locaux pour les réunions avec la commune, que ce soit au titre des études, de l'intervention foncière ou du pilotage ;
- La Communauté de Communes Ouest Limousin sera conviée à toute réunion de pilotage ;
- Un point pourra être fait à la demande de l'EPF et de la Communauté de Communes Ouest Limousin pour examiner l'ensemble des conventions opérationnelles signées au titre de cette convention cadre, leur cohérence et plus généralement la stratégie foncière d'équilibre territorial de la Communauté de Communes Ouest Limousin.

La présente convention fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle donnera lieu, au minimum, une fois par an, à une réunion entre le signataire et l'EPF destinée à :

- Faire le point sur les opérations en cours et à venir ;
- Mettre à jours les éventuels engagements financiers pluriannuels.

### **ARTICLE 8 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2022.

Toute modification substantielle du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention-cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et

des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

### **ARTICLE 9 - CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention cadre, les parties s'engagent à rechercher 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 ..... en trois exemplaires originaux

La Communauté de Communes  
Ouest Limousin,  
représentée par son Président,

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

**Christophe GEROUARD**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Hubert BLAISON** n°2018/ en date du

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-029

CA-2018-117 Approbation du projet : Convention Cadre relative au développement économique entre la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 117**

**Approbation du projet : Convention Cadre relative au développement économique entre la  
Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de  
Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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 Cadre relative au développement économique entre 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 cadre.

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

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

### Approbation du projet : Convention Cadre relative au développement économique entre la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

#### Description de la convention :

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un flot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- Assister Limoges Métropole dans ses ambitions foncières en matière de développement économique
- Définir les objectifs partagés de Limoges Métropole à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

#### Présentation générale

La Communauté d'Agglomération Limoges Métropole regroupe 20 communes et rassemble 208 705 habitants. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Elle compte alors 17 communes. Trois communes ont depuis rejoint la Communauté d'Agglomération :

Verneuil-sur-Vienne en 2011, Couzeix en 2014 et Chaptelat en 2017. Limoges Métropole représente plus de la moitié de la population départementale et est marquée par la présence de Limoges, plus grande ville du Département et ville centre.

3<sup>ème</sup> pôle urbain de la région Nouvelle Aquitaine, la Communauté d'Agglomération couvre un territoire stratégique de plus de 500 km<sup>2</sup> et polarise un important bassin de vie à une échelle suprarégionale. Ce territoire est desservi par le réseau routier (A20 et Route Centre Europe Atlantique), la ligne ferroviaire Paris-Toulouse et l'aéroport Limoges-Bellegarde qui draine un important trafic et dessert des destinations nationales et européennes.

La mission générale de cet établissement public est de mener à bien de grands projets structurants, de développer l'offre de services, de créer des équipements à vocation économique et de gérer les grands services nécessaires à la population tout en maintenant la qualité de l'environnement.

Forte de ses 13 compétences exercées de plein droit, telles que les transports, l'habitat, l'environnement, la voirie ou encore l'action économique, les élus communautaires ont pour ambition de faire de Limoges Métropole une agglomération :

- actrice de la mobilité durable,
- responsable, créative et au service de la population,
- ouverte et inclusive,
- en mouvement, innovante et créatrice de richesses.

Sur le plan économique, le territoire accueille de grands groupes leaders nationaux et mondiaux au sein d'un tissu économique très riche constitué autour de PME/PMI et de grandes entreprises. Ainsi, Limoges Métropole accueille quelques grands noms de l'industrie comme Bernardaud et Haviland dans le domaine de la porcelaine, Legrand pour l'électricité et la domotique, Valéo et Renault Trucks pour l'automobile ou encore Madrange dans l'agroalimentaire.

Capitale mondiale des arts du feu, Limoges Métropole a su capitaliser sur ses atouts historiques pour permettre l'émergence, au sein de la Technopole Ester, d'industries de pointes particulièrement innovantes comme dans le domaine des céramiques techniques.

### **La stratégie de développement économique**

Afin de répondre à ces attentes, et relever le défi d'une croissance économique durable de son territoire, adaptée au contexte et à la conjoncture économique actuelle, Limoges Métropole développe une approche économique basée sur les leviers dont elle dispose ainsi que sur la coopération avec les différents acteurs locaux en charge du développement économique.

Dans cette perspective, Limoges Métropole s'est dotée d'une stratégie de développement économique élaborée en concordance et en cohérence avec les orientations indiquées dans le SRDEII adopté par la Région Nouvelle Aquitaine. Elle repose sur 3 axes suivants :

- 1) Mettre en œuvre une politique de soutien à l'économie productive, fondée sur les atouts du territoire,
- 2) Conforter l'économie présente, afin de renforcer l'attractivité et de développer l'emploi,
- 3) Coordonner les interventions et les actions des acteurs du développement économique en organisant la prospection, l'accueil et le suivi des porteurs de projets.

Cette stratégie repose, notamment, sur l'accompagnement de plusieurs filières d'excellence locales à conforter, notamment lorsqu'il s'agit de secteurs où le territoire est déjà en position de force telle que les filières matériaux & céramique, électronique ou relative à l'eau, par exemple. Elle a aussi pour objectif la valorisation du potentiel universitaire et de la recherche, le soutien à l'économie productive

en tenant compte des spécificités et des évolutions industrielles du territoire, ainsi que la réalisation d'actions de promotion afin de conforter sa place comme lieu de concentration d'une économie d'envergure métropolitaine.

De plus et afin de mener à bien ces projets, Limoges Métropole a la volonté de mettre en place des coopérations fructueuses avec les différents acteurs en charge du développement économique (Région Nouvelle Aquitaine, Université, AVRUL, CCI, ADI, ...), et de mener à une large échelle une concertation avec l'ensemble des acteurs du monde économique du territoire de Limoges Métropole.

Chacun de ces axes stratégiques est décliné en objectifs opérationnels, eux-mêmes déclinés en projets. Cette stratégie a été adoptée :

- lors du Conseil communautaire du 15/03/2018 ;
- et de la Commission permanente du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, en date du ..... mai 2018

### **. La stratégie foncière à vocation économique**

Limoges Métropole, dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, assure un rôle essentiel en matière d'aménagement, d'entretien et de requalification des parcs d'activités publics du territoire.

L'offre d'accueil de Limoges Métropole peut se caractériser par :

- Une situation stratégique, en connexion avec les axes majeurs du territoire (A20, ...)
- Un foncier attractif et compétitif
- Un choix entre urbain, semi-rural ou rural
- Une surface totale de 1450 ha dont quelques parcs d'activités phares :
  - . Parc d'activités Limoges Nord (ex ZIN 1,2,3) : 435 ha
  - . Parc d'activités Limoges Sud : 245 ha
  - . Parc ESTER : 190 ha
  - . Parc d'activités Portes de Feytiat : 95 ha
  - . Parc d'activités de la Grande Pièce : 70 ha
  - . Parc d'activités Océalim : 55 ha

A ce jour, environ 65 hectares sont disponibles immédiatement à la vente sur :

- Le parc d'activités de la Technopole d'Ester (Limoges), dans le cadre d'une concession confiée à la Société d'Équipement du Limousin (SELI)
  - . Vocation : Innovation et haute technologie
  - . Surface totale : 210 hectares
  - . Surface disponible : 18,5 hectares
  - . *Prix de vente : 26-32 et 55 € HT/m<sup>2</sup>*
- Le parc d'activités de la Grande Pièce (Limoges)
  - . Vocation : Industrie, artisanat, services et commerce de gros
  - . Surface totale : 40 ha
  - . Surface disponible : 37 ha
  - . *Prix de vente : 25 €*
- Le parc d'activités de la Ribièrre (Limoges)
  - . Vocation : Entreprise du secteur agro-alimentaire
  - . Surface totale : 6 ha
  - . Surface disponible : 1,7 ha
  - . *Prix de vente : 20 €*



- Le parc d'activités de Maison Rouge (Bonnac-la-Côte)
  - . Vocation : Industrie, artisanat, service et commerce de gros
  - . Surface totale : 4 ha
  - . Surface disponible : 3,7 ha
  - . Prix de vente : 17 €
- Le parc d'activités de l'Aqueduc (Peyrilhac)
  - . Surface totale : 4,6 ha
  - . Surface disponible : 3,5 ha
  - . Prix de vente : 6,70€

Remarque : Limoges Métropole dispose d'un SIG dynamique qui permet de connaître rapidement l'offre foncière et immobilière disponible sur le territoire.

Par une délibération en date du 03/10/2017, Limoges Métropole a décidé de se doter d'un Schéma de développement des parcs d'activités dont les objectifs visent à :

- Développer une vision sur les besoins des entreprises pour les 10 prochaines années ;
- Développer une stratégie d'aménagement de parcs d'activités afin de sécuriser le futur développement économique de Limoges Métropole ;
- Développer une stratégie qui corresponde aux attentes des entreprises existantes et futures ;

En complément de cette offre foncière à vocation économique, Limoges Métropole souhaite s'engager dans une consommation raisonnée de ce foncier.



**CONVENTION CADRE  
RELATIVE AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE  
ENTRE  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LIMOGES  
METROPOLE (87)  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

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 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 Conseil d'Administration n° CA ..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

# PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

L'objet de la convention :

- Assister Limoges Métropole dans ses ambitions foncières en matière de développement économique
- Définir les objectifs partagés de Limoges Métropole à travers ses documents de planification, et de l'EPF à travers son PPI
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

## La Communauté d'Agglomération Limoges Métropole

### Présentation générale

La Communauté d'Agglomération Limoges Métropole regroupe 20 communes et rassemble 208 705 habitants. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Elle compte alors 17 communes. Trois communes ont depuis rejoint la Communauté d'Agglomération : Verneuil-sur-Vienne en 2011, Couzeix en 2014 et Chaptelat en 2017. Limoges Métropole représente plus de la moitié de la population départementale et est marquée par la présence de Limoges, plus grande ville du département et ville centre.

3<sup>ème</sup> pôle urbain de la région Nouvelle Aquitaine, la Communauté d'Agglomération couvre un territoire stratégique de plus de 500 km<sup>2</sup> et polarise un important bassin de vie à une échelle suprarégionale. Ce territoire est desservi par le réseau routier (A20 et Route Centre Europe Atlantique), la ligne ferroviaire Paris-Toulouse et l'aéroport Limoges-Bellegarde qui draine un important trafic et dessert des destinations nationales et européennes.

La mission générale de cet établissement public est de mener à bien de grands projets structurants, de développer l'offre de services, de créer des équipements à vocation économique et de gérer les grands services nécessaires à la population tout en maintenant la qualité de l'environnement.

Forte de ses 13 compétences exercées de plein droit, telles que les transports, l'habitat, l'environnement, la voirie ou encore l'action économique, les élus communautaires ont pour ambition de faire de Limoges Métropole une agglomération :

- actrice de la mobilité durable,
- responsable, créative et au service de la population,
- ouverte et inclusive,
- en mouvement, innovante et créatrice de richesses.

Sur le plan économique, le territoire accueille de grands groupes leaders nationaux et mondiaux au sein d'un tissu économique très riche constitué autour de PME/PMI et de grandes entreprises. Ainsi, Limoges Métropole accueille quelques grands noms de l'industrie comme Bernardaud et Haviland dans le domaine de la porcelaine, Legrand pour l'électrique et la domotique, Valéo et Renault Trucks pour l'automobile ou encore Madrange dans l'agroalimentaire.

Capitale mondiale des arts du feu, Limoges Métropole a su capitaliser sur ses atouts historiques pour permettre l'émergence, au sein de la Technopole Ester, d'industries de pointes particulièrement innovantes comme dans le domaine des céramiques techniques.

### **La stratégie de développement économique**

Afin de répondre à ces attentes, et relever le défi d'une croissance économique durable de son territoire, adaptée au contexte et à la conjoncture économique actuelle, Limoges Métropole développe une approche économique basée sur les leviers dont elle dispose ainsi que sur la coopération avec les différents acteurs locaux en charge du développement économique.

Dans cette perspective, Limoges Métropole s'est dotée d'une stratégie de développement économique élaborée en concordance et en cohérence avec les orientations indiquées dans le SRDEII adopté par la Région Nouvelle Aquitaine. Elle repose sur 3 axes suivants :

- 1) Mettre en œuvre une politique de soutien à l'économie productive, fondée sur les atouts du territoire,
- 2) Conforter l'économie présentielle, afin de renforcer l'attractivité et de développer l'emploi,
- 3) Coordonner les interventions et les actions des acteurs du développement économique en organisant la prospection, l'accueil et le suivi des porteurs de projets.

Cette stratégie repose, notamment, sur l'accompagnement de plusieurs filières d'excellence locales à conforter, notamment lorsqu'il s'agit de secteurs où le territoire est déjà en position de force telle que les filières matériaux & céramique, électronique ou relative à l'eau, par exemple. Elle a aussi pour objectif la valorisation du potentiel universitaire et de la recherche, le soutien à l'économie productive en tenant compte des spécificités et des évolutions industrielles du territoire, ainsi que la réalisation d'actions de promotion afin de conforter sa place comme lieu de concentration d'une économie d'envergure métropolitaine.

De plus et afin de mener à bien ces projets, Limoges Métropole a la volonté de mettre en place des coopérations fructueuses avec les différents acteurs en charge du développement économique (Région Nouvelle Aquitaine, Université, AVRUL, CCI, ADI, ...), et de mener à une large échelle une concertation avec l'ensemble des acteurs du monde économique du territoire de Limoges Métropole.

Chacun de ces axes stratégiques est décliné en objectifs opérationnels, eux-mêmes déclinés en projets. Cette stratégie a été adoptée :

- lors du Conseil communautaire du 15/03/2018 ;
- et de la Commission permanente du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine, en date du XXXXX mai 2018

## La stratégie foncière à vocation économique

Limoges Métropole, dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, assure un rôle essentiel en matière d'aménagement, d'entretien et de requalification des parcs d'activités publics du territoire.

L'offre d'accueil de Limoges Métropole peut se caractériser par :

- Une situation stratégique, en connexion avec les axes majeurs du territoire (A20, ...)
- Un foncier attractif et compétitif
- Un choix entre urbain, semi-rural ou rural
- Une surface totale de 1450 ha dont quelques parcs d'activités phares :
  - . Parc d'activités Limoges Nord (ex ZIN 1,2,3) : 435 ha
  - . Parc d'activités Limoges Sud : 245 ha
  - . Parc ESTER : 190 ha
  - . Parc d'activités Portes de Feytiat : 95 ha
  - . Parc d'activités de la Grande Pièce : 70 ha
  - . Parc d'activités Océalim : 55 ha

A ce jour, environ 65 hectares sont disponibles immédiatement à la vente sur :

- Le parc d'activités de la Technopole d'Ester (Limoges), dans le cadre d'une concession confiée à la Société d'Equipelement du Limousin (SELD)
  - . Vocation : Innovation et haute technologie
  - . Surface totale : 210 hectares
  - . Surface disponible : 18,5 hectares
  - . *Prix de vente : 26-32 et 55 €/HT/m<sup>2</sup>*
- Le parc d'activités de la Grande Pièce (Limoges)
  - . Vocation : Industrie, artisanat, services et commerce de gros
  - . Surface totale : 40 ha
  - . Surface disponible : 37 ha
  - . *Prix de vente : 25 €*
- Le parc d'activités de la Ribièrre (Limoges)
  - . Vocation : Entreprise du secteur agro-alimentaire
  - . Surface totale : 6 ha
  - . Surface disponible : 1,7 ha
  - . *Prix de vente : 20 €*
- Le parc d'activités de Maison Rouge (Bonnac-la-Côte)
  - . Vocation : Industrie, artisanat, service et commerce de gros
  - . Surface totale : 4 ha
  - . Surface disponible : 3,7 ha
  - . *Prix de vente : 17 €*
- Le parc d'activités de l'Aqueduc (Peyrilhac)
  - . Surface totale : 4,6 ha
  - . Surface disponible : 3,5 ha
  - . *Prix de vente : 6,70€*

Remarque : Limoges Métropole dispose d'un SIG dynamique qui permet de connaître rapidement l'offre foncière et immobilière disponible sur le territoire.

Par une délibération en date du 03/10/2017, Limoges Métropole a décidé de se doter d'un Schéma de développement des parcs d'activités dont les objectifs visent à :

- Développer une vision sur les besoins des entreprises pour les 10 prochaines années ;
- Développer une stratégie d'aménagement de parcs d'activités afin de sécuriser le futur développement économique de Limoges Métropole ;
- Développer une stratégie qui corresponde aux attentes des entreprises existantes et futures ;

En complément de cette offre foncière à vocation économique, Limoges Métropole souhaite s'engager dans une consommation raisonnée de ce foncier.

## 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'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

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

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

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

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

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du

présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera l'EPCI 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.

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de développement économique. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

### **ARTICLE 1 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE**

L'objectif de la convention cadre est de 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 nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

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

- 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,
- Diffuser cette connaissance auprès des communes et des partenaires «économiques» de Limoges Métropole
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- 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.

L'EPF interviendra en particulier et en premier lieu sur plusieurs projets phares de développement économique initiés par la Limoges Métropole.

### **ARTICLE 2 - LES ENJEUX FONCIERS ECONOMIQUES DU TERRITOIRE**

Les problématiques foncières de la Communauté d'Agglomération ont trait à :

- La requalification/renouvellement des parcs d'activités stratégiques, notamment le parc d'activités de

- Limoges Nord (Ex ZIN 1, 2 et 3) : réorganisation viaire et foncière, ...
- La résorption des friches immobilières (parc d'activités de Limoges sud), potentiel de renouvellement urbain ;
- L'optimisation du foncier économique cédé : dents creuses, densification parcellaire ;
- La création d'un nouveau site dédié à l'accueil d'entreprise à l'ouest du territoire.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- Réutilisation des emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier.
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional.

En conséquence, la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la Communauté d'Agglomération au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

L'EPF s'engage à ce titre à appuyer cette politique à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier qui sera réalisé sur des sites structurants préalablement identifiés dans le cadre de l'étude.

### **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions associeront des représentants de l'EPCI. Par ailleurs, des points fréquents pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant le lien avec les communes membres de Limoges Métropole, l'ensemble des prises de contacts avec les communes sera gérée par Limoges Métropole ou par l'EPF. L'EPF et Limoges Métropole veilleront ainsi à la transparence dans leurs échanges lorsqu'une commune les sollicitera spécifiquement.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, Limoges Métropole ou l'EPF veilleront à l'organisation de réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) dans les locaux de Limoges Métropole avec les communes et l'EPF afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.



Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Des Comités de Pilotage pourront être organisés périodiquement afin d'échanger sur l'intervention de l'EPF sur le territoire de la Métropole et pour la prise de décisions.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPF.

## **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2023.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

## **ARTICLE 6 - CONTENTIEUX**

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

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Limoges.

Fait à ....., le ....., en quatre exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération  
Limoges Métropole  
représentée par son Président,

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

**Gérard VANDENBROUCKE**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Hubert BLAISON** n°2018/ en date du

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-030

CA-2018-118 Approbation du projet : Convention Cadre  
relative au développement de l'habitat entre la  
Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et  
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 118**

**Approbation du projet : Convention Cadre relative au développement de l'habitat entre la  
Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de  
Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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 Cadre relative au développement de l'habitat entre la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

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

-AUTORISE le Directeur Général à signer la convention cadre ;

-VOTE le déstockage, à titre exceptionnel, du diagnostic foncier du territoire communautaire.

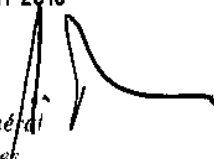
La Présidente du Conseil d'Administration

  
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

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

### Approbation du projet : Convention Cadre relative au développement de l'habitat entre la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

#### Description de la convention :

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

Les objectifs généraux poursuivis par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole à travers cette convention sont notamment :

- d'assister les communes de l'agglomération dans leurs projets d'habitat en densification de l'urbanisation, en réhabilitation et en renouvellement urbain ;
- de définir les objectifs partagés de Limoges Métropole, à travers ses documents de planification, comme son PLH ou son SCOT, et de l'EPF à travers son PPI ;
- d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

La Communauté d'Agglomération Limoges Métropole regroupe 20 communes et rassemble 208 705 habitants. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Elle compte alors 17 communes. Trois communes ont depuis rejoint la Communauté d'Agglomération : Verneuil-sur-Vienne en 2011, Couzeix en 2014 et Chaptelat en 2017. Limoges Métropole représente

plus de la moitié de la population départementale et est marquée par la présence de Limoges, plus grande ville du Département et ville centre.

3<sup>ème</sup> pôle urbain de la région Nouvelle Aquitaine, la Communauté d'Agglomération couvre un territoire stratégique de plus de 500 km<sup>2</sup> et polarise un important bassin de vie à une échelle suprarégionale. Ce territoire est desservi par le réseau routier (A20 et Route Centre Europe Atlantique), la ligne ferroviaire Paris-Toulouse et l'aéroport Limoges-Bellegarde qui draine un important trafic et dessert des destinations nationales et européennes.

La mission générale de cet établissement public est de mener à bien de grands projets structurants, de développer l'offre de services, de créer des équipements à vocation économique et de gérer les grands services nécessaires à la population tout en maintenant la qualité de l'environnement.

Forte de ses 13 compétences exercées de plein droit, telles que les transports, l'habitat, l'environnement, la voirie ou encore l'action économique, les élus communautaires ont pour ambition de faire de Limoges Métropole une agglomération :

- actrice de la mobilité durable,
- responsable, créative et au service de la population,
- ouverte et inclusive,
- en mouvement, innovante et créatrice de richesses.

En matière d'habitat, par délibération du conseil communautaire en date du 31 mars 2016, la démarche d'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour le territoire de Limoges Métropole a été engagée. Ce nouveau PLH devrait couvrir la période 2019-2024.

Suite au diagnostic territorial, qui a été réalisé avec l'aide du cabinet conseil EOHS, le projet de Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) entend répondre aux enjeux identifiés :

- assurer un développement cohérent de la fonction résidentielle, qui permette notamment un meilleur équilibre territorial et une plus grande mixité sociale au sein des zones d'habitat ;
- favoriser l'émergence d'une offre nouvelle de logement en réponse aux besoins identifiés du territoire ;
- renforcer et orienter le dispositif d'amélioration des logements privés ;
- mieux répondre aux besoins en logement des personnes les plus vulnérables ;
- mettre en place une politique foncière pour mieux prendre en compte les objectifs de développement durable.

En outre, certaines communes de l'Agglomération affichant un déficit en logements sociaux, il convient donc d'accompagner les dispositifs de renouvellement urbain dans les quartiers politique de la ville de Limoges et d'apporter un appui aux communes qui doivent se mettre en conformité avec la loi SRU.

Les orientations ainsi définies s'inscrivent au sein de trois grands axes qui reposent sur ces différentes problématiques et constitueront l'ossature du programme d'actions.

- 1- Développer une offre d'habitat qui conjugue construction neuve et réhabilitation du parc ancien dans une logique de développement durable
- 2- Promouvoir un habitat solidaire dans une logique de parcours résidentiel
- 3- Positionner Limoges Métropole au centre de la politique locale de l'habitat



**CONVENTION CADRE  
RELATIVE AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT  
ENTRE  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LIMOGES  
METROPOLE (87)  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**ENTRE**

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 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 Conseil d'Administration n° CA..... en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

## PRÉAMBULE

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de restructuration d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assiettes de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : restructuration de zones d'activité, potentialités de restructuration commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPCI, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI pour structurer des opérations éventuelles : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

Les objectifs généraux poursuivis par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole à travers cette convention sont notamment :

- d'assister les communes de l'agglomération dans leurs projets d'habitat en densification de l'urbanisation, en réhabilitation et en renouvellement urbain ;
- de définir les objectifs partagés de Limoges Métropole, à travers ses documents de planification, comme son PLH ou son SCOT, et de l'EPF à travers son PPI ;
- d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

## La Communauté d'Agglomération Limoges Métropole

La Communauté d'Agglomération Limoges Métropole regroupe 20 communes et rassemble 208 705 habitants. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Elle compte alors 17 communes. Trois communes ont depuis rejoint la Communauté d'Agglomération : Verneuil-sur-Vienne en 2011, Couzeix en 2014 et Chaptelat en 2017. Limoges Métropole représente plus de la moitié de la population départementale et est marquée par la présence de Limoges, plus grande ville du Département et ville centre.

3<sup>ème</sup> pôle urbain de la région Nouvelle Aquitaine, la Communauté d'Agglomération couvre un territoire stratégique de plus de 500 km<sup>2</sup> et polarise un important bassin de vie à une échelle suprarégionale. Ce territoire est desservi par le réseau routier (A20 et Route Centre Europe Atlantique), la ligne ferroviaire Paris-Toulouse et l'aéroport Limoges-Bellegarde qui draine un important trafic et dessert des destinations nationales et européennes.

La mission générale de cet établissement public est de mener à bien de grands projets structurants, de développer l'offre de services, de créer des équipements à vocation économique et de gérer les grands services nécessaires à la population tout en maintenant la qualité de l'environnement.

Forte de ses 13 compétences exercées de plein droit, telles que les transports, l'habitat, l'environnement, la

voirie ou encore l'action économique, les élus communautaires ont pour ambition de faire de Limoges Métropole une agglomération :

- actrice de la mobilité durable,
- responsable, créative et au service de la population,
- ouverte et inclusive,
- en mouvement, innovante et créatrice de richesses.

En matière d'habitat, par délibération du conseil communautaire en date du 31 mars 2016, la démarche d'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour le territoire de Limoges Métropole a été engagée. Ce nouveau PLH devrait couvrir la période 2019-2024.

Suite au diagnostic territorial, qui a été réalisé avec l'aide du cabinet conseil EOHS, le projet de Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) entend répondre aux enjeux identifiés :

- assurer un développement cohérent de la fonction résidentielle, qui permette notamment un meilleur équilibre territorial et une plus grande mixité sociale au sein des zones d'habitat ;
- favoriser l'émergence d'une offre nouvelle de logement en réponse aux besoins identifiés du territoire ;
- renforcer et orienter le dispositif d'amélioration des logements privés ;
- mieux répondre aux besoins en logement des personnes les plus vulnérables ;
- mettre en place une politique foncière pour mieux prendre en compte les objectifs de développement durable.

En outre, certaines communes de l'Agglomération affichant un déficit en logements sociaux, il convient donc d'accompagner les dispositifs de renouvellement urbain dans les quartiers politique de la ville de Limoges et d'apporter un appui aux communes qui doivent se mettre en conformité avec la loi SRU.

Les orientations ainsi définies s'inscrivent au sein de trois grands axes qui reposent sur ces différentes problématiques et constitueront l'ossature du programme d'actions.

- 1- Développer une offre d'habitat qui conjugue construction neuve et réhabilitation du parc ancien dans une logique de développement durable
- 2- Promouvoir un habitat solidaire dans une logique de parcours résidentiel
- 3- Positionner Limoges Métropole au centre de la politique locale de l'habitat

## **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 bourg et des



centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;

- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

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

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

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

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagnera l'EPCI 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.

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de développement de l'habitat. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

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

## **ARTICLE 1 – L’OBJET DE LA CONVENTION CADRE**

L’objectif de la convention cadre est de 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 :

- 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 ;
- diffuser cette connaissance auprès des communes et des partenaires « habitat » de l’EPCI ;
- développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d’opérations groupées, des opérations réalisées ;
- 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.

L’EPF interviendra en particulier et en premier lieu sur plusieurs projets phares d’habitat initiés par Limoges Métropole et ses communes membres.

Enfin, l’EPF agira dans de nombreux projets locaux de toutes échelles qui émergeront au fil du temps suivant le volontarisme et des demandes des élus.

## **ARTICLE 2 - LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE**

Les problématiques foncières de la Communauté d’Agglomération Limoges Métropole sont les suivantes :

- la ville centre de l’agglomération de Limoges, la couronne et les centres-bourgs qui composent l’agglomération présentent des friches ou des logements vacants qui n’ont pu être reconstitués ou requalifiés ;
- la reconstitution du stock de logements sociaux nécessaires sur l’agglomération, conséquence des opérations de renouvellement urbain dans les grands quartiers politique de la ville de la ville centre
- la mise en conformité, pour les communes affichant un déficit de logements sociaux, avec l’article 55 de la loi SRU ;
- le renforcement des centres-villes et des centres-bourgs par des opérations en réhabilitation et/ou en renouvellement urbain.

Afin d’identifier le foncier susceptible de porter ces opérations, l’EPF effectuera, sous sa propre maîtrise d’ouvrage, un diagnostic foncier du territoire communautaire qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Il s’agira d’une part de repérer les sites à privilégier, et d’autre part de vérifier la faisabilité notamment économique des opérations d’aménagement et de construction qui pourraient en résulter et tout particulièrement pour des projets complexes tels que les reconversions d’emprises foncières dégradées ou polluées.

Ce diagnostic permettra ainsi l'identification de secteurs opérationnels susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures avec Limoges Métropole et/ou les communes dans le respect des principes généraux de l'EPF énoncés précédemment.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS**

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes), tendre vers des densités d'opérations ambitieuses au regard du contexte local et urbain ;
- rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- 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.

En conséquence, la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPF des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPF sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme.

Pour sa part, l'EPF s'engage à accompagner financièrement la Communauté d'Agglomération au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

L'EPF s'engage à ce titre à appuyer cette politique à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier qui sera réalisé sur des sites structurants préalablement identifiés dans le cadre de l'étude.

### **ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE**

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le déléguera au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les réunions de pilotage des conventions associeront des représentants de l'EPCI. Par ailleurs, des points fréquents pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant le lien avec les communes membres de Limoges Métropole, l'ensemble des prises de contacts avec les communes sera gérée par Limoges Métropole ou par l'EPF. L'EPF et Limoges Métropole veilleront ainsi à la transparence dans leurs échanges lorsqu'une commune les sollicitera spécifiquement.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, Limoges Métropole ou l'EPF veilleront à l'organisation de réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs

pour les cessions...) dans les locaux de Limoges Métropole avec les communes et l'EPF afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Des Comités de Pilotage pourront être organisés périodiquement afin d'échanger sur l'intervention de l'EPF sur le territoire de la Métropole et pour la prise de décisions.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPF.

## **ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2023.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. À partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

## **ARTICLE 6 - CONTENTIEUX**

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

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

Fait à ....., le ....., en quatre exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération  
de Limoges Métropole  
représentée par son Président,

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

**Gérard VANDENBROUCKE**

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **Hubert BLAISON** n°2018/ en date du

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-031

CA-2018-119 Avenant n°1 à la convention opérationnelle  
d'action foncière N°17-33-90 entre la Commune de  
Libourne, la Communauté d'Agglomération du Libournais  
(33) et l'Etablissement Public Foncier de  
Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n°CA-2018- 119**

**Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière N°17-33-90 entre la Commune de Libourne, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

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

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

Sur proposition du Directeur Général,

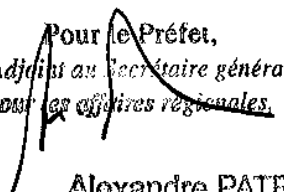
- APPROUVE le projet d'avenant n°1 à la Convention opérationnelle d'action foncière N°17-33-90 entre la Commune de Libourne, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention modifiée, sans faire évoluer l'équilibre général de l'engagement financier et juridique de l'EPF ;
- AUTORISE le Directeur Général à signer la convention 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****CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Rapport du Directeur Général****Approbation du projet :**

**Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière N°17-33-90 entre la Commune de Libourne, la Communauté d'Agglomération du Libournais (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Description de la convention:****-Objet : Revitalisation du centre-ville**

La Commune de Libourne, la CALI et l'EPF ont signé une convention opérationnelle le 27 juin 2018 avec pour objectif le renouvellement urbain dans son centre-ville.

Il s'agit d'intervenir sur des sites stratégiques sous exploités qui pourraient susciter une dynamique d'ensemble.

L'intervention de l'EPF devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces, le réinvestissement de logements aujourd'hui soit vacants, soit mal aménagés (indécents, indignes, insalubres,...) ou d'infrastructures publiques.

En 2016, une étude de revitalisation du centre ancien a été lancée sous co-maîtrise d'ouvrage Ville de Libourne/CALI, avec pour objectifs de proposer des outils pour la rénovation de l'habitat en centre ancien, favoriser la mobilité et apporter des pistes pour le développement économique du centre-ville.

Pour parvenir à ces objectifs, un périmètre de veille foncière a été identifié sur les contours de celui de la Bastide, à l'intérieur duquel plusieurs sites d'importance particulière ont été identifiés par la Ville ; le but étant que l'acquisition s'y fasse au cas par cas.

Le présent avenant vise ainsi, une modification des périmètres nouvellement fixé, avec le passage de plusieurs fonciers actuellement en périmètre de veille ou de sous veille en périmètre de réalisation.

Ces fonciers ont été sélectionnés par la Ville, à la suite du rendu de l'étude « Cœur de Bastide », et visent des fonciers stratégiques pour la revitalisation du centre-ville. La plupart d'entre eux s'inscrivent également au cœur du dispositif « Action Cœur de Ville » et seront inscrits dans la convention à venir.

Le périmètre de veille est quant à lui étendu de manière assez large aux faubourgs bordant les anciennes limites de la bastide, et notamment ceux de la gare, des casernes, ou de Max Linder.

**-Montant : 5 000 000 €**

**-Durée : 5 ans**

**-Périmètres :**

Le deuxième paragraphe de l'article 2.2 est supprimé et remplacé par :

Ce périmètre correspond aux secteurs « 6 Quai des Salinières », « Ilot Lyrot- Gambetta », « 88 rue Gambetta », « 7 rue Roudier », « Place des Martyrs de la Résistance », « Ecole Marie-Immaculée » « 16 Quai de l'Isle », « Parking Avenue de Verdun » et « Square Bernadeau ». (carte en annexe).

Les périmètres identifiés dans la présente convention correspondent aux projets suivants :

- **Projet 1 : 6 Quai des Salinières**

Site : parcelle cadastrale CO 37

Le site est composé d'un immeuble en pierre en R+1 sans toiture et vacant depuis plusieurs décennies, à l'angle du quai des Salinières et de la rue Clément Thomas. Le terrain est aujourd'hui considéré comme non bâti.

Projet : Construction de logements neufs avec conservation des façades sur rues. Le bâtiment situé au cœur de la bastide face à l'Isle pourrait accueillir une dizaine de logements sur trois étages et un local tertiaire ou commercial en rez-de-chaussée.

- **Projet 2 : Îlot Lyrot-Gambetta**

Site : parcelles cadastrales CN 751/890/891/892/895/896/897/898/924/925

Le site est composé d'un îlot bâti, au cœur de la bastide de Libourne, entre la rue Gambetta et la rue Lyrot.

Les rez-de-chaussée de la rue Gambetta sont pratiquement tous vacants sauf un occupé par un fonds de commerce. De l'autre côté de l'îlot, la rue est composée exclusivement d'habitations avec des garages en rez-de-chaussée, et même à certains endroits de simples garages sans étages. Les logements en étages sont partiellement vacants.

L'ensemble de la zone de projet est classé par le PLU de Libourne en zone UA. Il s'agit de la zone urbaine du centre-ville, entièrement couverte par un Site Patrimonial Remarquable, SPR, (Ex-Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le linéaire commercial de la rue Gambetta est aussi classé en secteur de diversité commerciale à protéger. Il s'agit, en effet, de l'une des principales artères commerciales du centre-ville de Libourne.

Projet : La ville, souhaite réinvestir les logements vacants au-dessus des commerces. Pour cela, elle entend créer des accès au cœur de l'îlot grâce aux nombreux garages donnant sur la rue Lyrot. A terme cette opération doit permettre la création d'une vingtaine de logement dont une partie en logements locatifs sociaux.

- **Projet 3 : 88 rue Gambetta**

Site : parcelle cadastrale CN 251



Le site est composé d'une parcelle traversant entre les rues Gambetta et Lyrot au cœur du centre commerçant de la bastide. Il se compose d'un immeuble dégradé vacant côté Gambetta et avec un locataire à reloger côté Lyrot.

Projet : l'acquisition de cet immeuble doit permettre la réhabilitation de l'ensemble avec la création de logements dans les étages sur les deux côtés, et la réinstallation d'un commerce sur la rue très commerçante Gambetta.

- **Projet 4 : 7 rue Roudier**

Site : parcelle cadastrale CN 486

Le site est composé d'une parcelle traversant entre les rues Roudier et Montaigne dans l'enceinte de la bastide. Il se compose d'un immeuble vacant avec T3 et garage rue Montaigne, et d'une ancienne pharmacie en rez-de-chaussée d'un grand logement rue Roudier.

Projet : l'acquisition de cet immeuble doit permettre la réhabilitation de trois logements avec cours privative et garage, ainsi que la réinstallation d'un commerce en rez de chaussée rue Roudier.

- **Projet 5 : Place des Martyrs de la Résistance**

Site : parcelles cadastrales BH 643 et 644

Le site possède un emplacement stratégique face au parvis de la Gare. Il s'agit d'un immeuble en pierre de trois étages avec une vaste cours privée devant sa façade. L'immeuble est totalement vacant et fortement dégradé. De plus il est l'objet de squat assez fréquemment ce qui constitue une entrée de ville peu enviable face à la gare.

Projet : La Ville souhaite acquérir ce foncier stratégique et très visible pour installer des activités tertiaires face à la gare et au pôle d'échange multimodal. La facilité de stationnement et la proximité immédiate de ce foncier avec le centre-ville font du site un lieu d'implantation idéal pour des entreprises ou des cabinets médicaux.

- **Projet 6 : Square Bernadeau**

Site : parcelles cadastrales BH 510

Le site se situe juste au nord de la gare SNCF, au niveau de la traversée routière qui relie le centre-ville au quartier de l'Epinette.

Il est composé d'une maison bourgeoise en pierre de taille en R+2 au centre d'un petit parc qui s'étend du square Bernadeau aux voies ferroviaires. L'ensemble du foncier s'étend sur 2 401 m<sup>2</sup>. L'ensemble est entièrement vacant et tend à se dégrader de plus en plus.

Projet : La Ville souhaite acquérir ce foncier appartenant à la SNCF qui se situe à l'entrée de son centre-ville et à proximité immédiate de la gare. Le site pourrait comporter une opération mixte entre logements et activités tertiaires. La Ville n'exclut pas non la réalisation d'équipements publics sur le site.

- **Projet 7 : Ecole Marie-Immaculée**

Site : parcelles cadastrales CN 650, CN 723 et CN 939

Le site se situe juste sud du centre-ville. La parcelle CN 650 est occupée par un élégant bâtiment en R+2

La parcelle CN 650 est occupée par un élégant bâtiment en R+2, au 77 cours des Girondins. Il s'agit de l'ancienne école Marie Immaculée, que la commune loue actuellement pour accueillir les élèves de plusieurs écoles en travaux. Une convention a été conclue à ce titre

jusqu'en 2020 avec une redevance de 300 000 euros pour quatre années d'occupation. Derrière ce bâtiment, occupant toute la façade donnant sur le cours, la parcelle comprend un vaste espace non bâti (la cour de récréation), avec la présence sur le côté Est d'un bâti léger (probablement des sanitaires et un préau).

Cette parcelle est mitoyenne au Nord avec la parcelle CN 723 et on trouve également au nord la parcelle CN 939. Ces deux dernières parcelles comportent à leur extrémité Nord deux bâtiments mitoyens en R+1, les 104 et 106 rue Lamothe. Si le 104 est une habitation qui présente une façade en pierre classique du bordelais, le 106 est une construction plus récente, qui abrite l'arrière de l'école et n'offre aucun intérêt esthétique. Derrière ces constructions aux profondeurs différentes, le Sud de la parcelle 723 est occupé par une cours bitumée, alors que la parcelle 939 abrite au même niveau un bâtiment de faible hauteur avec un toit plat bétonné. L'ensemble des parcelles est classé également en zone UA par le PLU.

Projet : La Ville souhaite acquérir ce foncier appartenant à la SCI 77 Cours des Girondins qui se situe dans la Bastide. L'école Marie Immaculée est actuellement louée par la commune pour accueillir les élèves de l'école du Centre, qui est en restructuration et accueille les élèves de l'école Jean-Jacques Rousseau durant la phase de travaux de cette dernière. La convention, qui court jusqu'en 2020, est réalisée moyennant une redevance de 300 000 euros pour les 4 années d'occupation. La commune, selon les termes de cette convention, bénéficie d'un droit de préférence pour une acquisition à l'amiable. Cette acquisition permettrait de regrouper la crèche multi-accueil (84 Cours des Girondins – CM 92), la halte-garderie (située 60 rue Fonneuve), le relais assistante maternelle (70 cours des Girondins) et le lieu d'accueil parents/enfants (Cité du Vieux Tilleul, Chemin de Verdet). Une étude de programmation est prévue pour le second semestre 2018. Les parcelles contigües restent en veille foncière. La parcelle CN940, détachée en 2016, formait avec la parcelle CN939, une seule unité. Actuellement non bâtie, elle pourrait être utilement intégrée à la réflexion.

- **Projet 8 : 16 Quai de l'Isle**

Site : parcelles cadastrales CO 147 et 148

Parcelles en monopropriété. Le propriétaire a lancé des travaux sur ce bâtiment ces dernières années, dans le but d'y développer une activité hôtelière. Travaux suspendus. La Ville souhaite acquérir ce foncier très visible sur les quais actuellement en cours de rénovation pour y installer des activités tertiaires. Ces bâtiments sont vacants depuis 2014.

- **Projet 9 : Parking Avenue de Verdun**

Parcelles CL 327 (140 m<sup>2</sup>), 343 (1 171 m<sup>2</sup>) et 345 (2 863 m<sup>2</sup>)

Projet d'activités tertiaires, commerces et de stationnement.

**Les autres dispositions de la convention restent inchangées.**



**AVENANT N°1**

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-33-90  
D'ACTION FONCIERE POUR LA VILLE DE LIBOURNE**

**ENTRE  
LA VILLE DE LIBOURNE (33)  
ET  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS  
ET  
L'EPF DE NOUVELLE-AQUITAINE**

**Entre**

**La Ville de Libourne** dont l'Hôtel de ville est situé au 42 place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE représentée par son maire, **Monsieur Philippe BUISSON**, 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 du Libournais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au 12 Avenue du Maréchal Foch, 33500 Libourne représentée par, son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ,

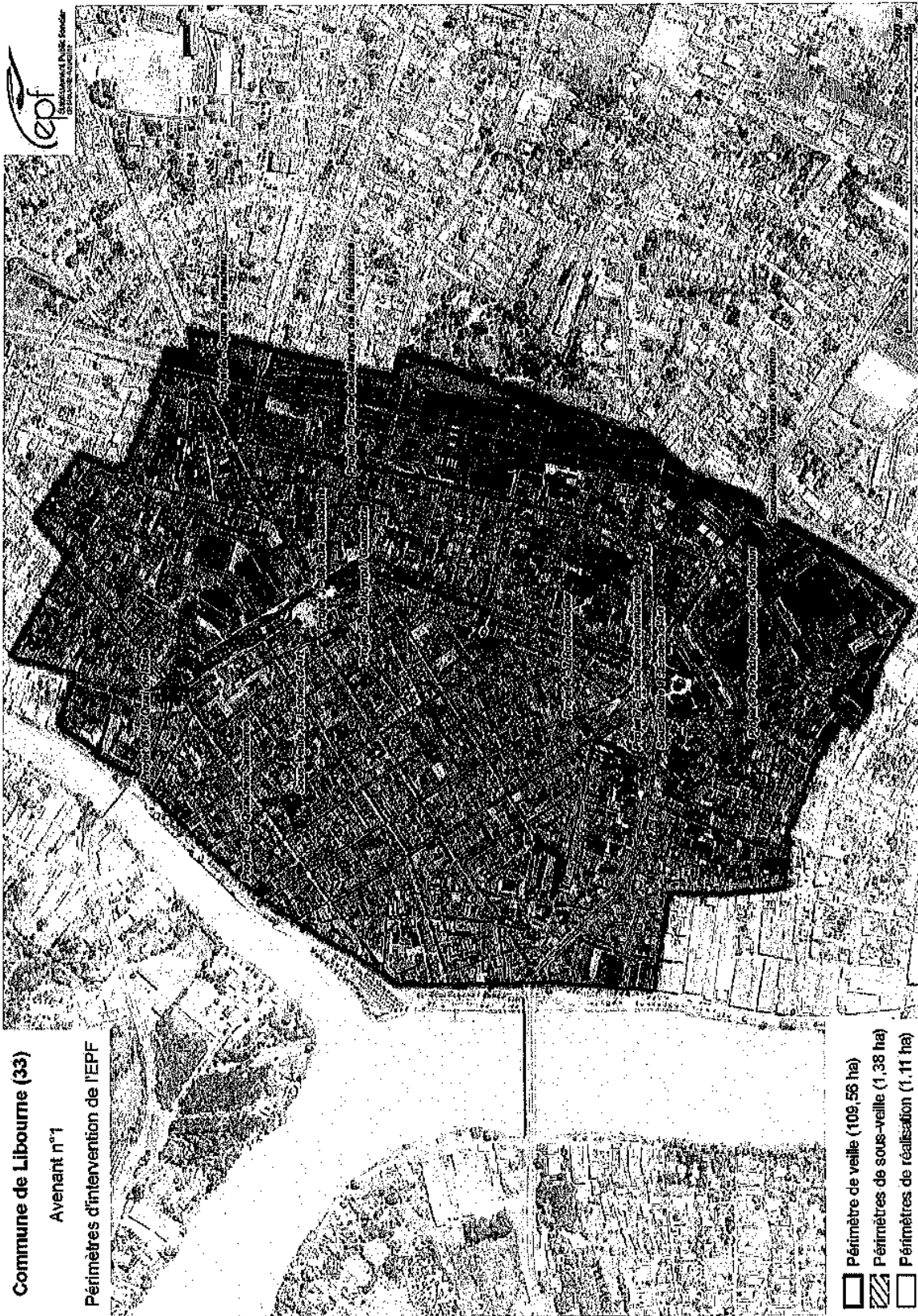
Ci-après dénommée « **La CALI** » ;

**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 conseil d'administration n° CA en date du 25 septembre 2018,

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**



Commune de Libourne (33)  
Avenant n°1

Périmètres d'intervention de l'EPTF

- Périmètre de veille (109,56 ha)
- ▨ Périmètres de sous-veille (1,38 ha)
- Périmètres de réalisation (1,11 ha)

\*

## Identification des périmètres d'intervention

## **PRÉAMBULE**

La commune de Libourne fait partie de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) 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, mais surtout de la revitalisation des nombreux centre-bourg. 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.

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

La Commune de Libourne, la CALI et l'EPF ont signé une convention opérationnelle le 27 juin 2018 avec pour objectif le renouvellement urbain dans son centre-ville.

Il s'agit d'intervenir sur des sites stratégiques sous exploités qui pourraient susciter une dynamique d'ensemble.

L'intervention de l'EPF devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces, le réinvestissement de logements aujourd'hui soit vacants, soit mal aménagés (indécents, indignes, insalubres,...) ou d'infrastructures publiques.

En 2016, une étude de revitalisation du centre ancien a été lancée sous co-maîtrise d'ouvrage Ville de Libourne/CALI, avec pour objectifs de proposer des outils pour la rénovation de l'habitat en centre ancien, favoriser la mobilité et apporter des pistes pour le développement économique du centre-ville.

Pour parvenir à ces objectifs, un périmètre de veille foncière a été identifié sur les contours de celui de la Bastide, à l'intérieur duquel plusieurs sites d'importance particulière ont été identifiés par la Ville ; le but étant que l'acquisition s'y fasse au cas par cas.

Le présent avenant vise ainsi, une modification des périmètres nouvellement fixé, avec le passage de plusieurs fonciers actuellement en périmètre de veille ou de sous veille en périmètre de réalisation.

Ces fonciers ont été sélectionnés par la Ville, à la suite du rendu de l'étude « Cœur de Bastide », et visent des fonciers stratégiques pour la revitalisation du centre-ville. La plupart d'entre eux s'inscrivent également au cœur du dispositif « Action Cœur de Ville » et seront inscrits dans la convention à venir.

Le périmètre de veille est quant à lui étendu de manière assez large aux faubourgs bordant les anciennes limites de la bastide, et notamment ceux de la gare, des casernes, ou de Max Linder.

## **ARTICLE 1. – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION**

### **1.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée et où des études pourront être réalisés**

*Cet article vient compléter l'article 2.1 (périmètre de veille) de la convention initiale*

Les périmètres de veille et de sous-veille de la convention initiale sont conservés mais ils sont étendus aux faubourgs immédiats de la bastide comme le quartier des casernes, celui de la gare, et celui du lycée du Lycée Max Linder.

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

*Cet article vient compléter l'article 2.2 (périmètre de réalisation) de la convention initiale*

Le deuxième paragraphe de l'article 2.2 est supprimé et remplacé par :

Ce périmètre correspond aux secteurs « 6 Quai des Salinières », « Ilot Lyrot- Gambetta », « 88 rue Gambetta », « 7 rue Roudier », « Place des Martyrs de la Résistance », « Ecole Marie-Immaculée » « 16 Quai de l'Isle », « Parking Avenue de Verdun » et « Square Bernadeau ». (carte en annexe).

Les périmètres identifiés dans la présente convention correspondent aux projets suivants :

- **Projet 1 : 6 Quai des Salinières**

Site : parcelle cadastrale CO 37

Le site est composé d'un immeuble en pierre en R+1 sans toiture et vacant depuis plusieurs décennies, à l'angle du quai des Salinières et de la rue Clément Thomas. Le terrain est aujourd'hui considéré comme non bâti.

Projet : Construction de logements neufs avec conservation des façades sur rues. Le bâtiment situé au cœur de la bastide face à l'Isle pourrait accueillir une dizaine de logements sur trois étages et un local tertiaire ou commercial en rez-de-chaussée.

- **Projet 2 : Îlot Lyrot-Gambetta**

Site : parcelles cadastrales CN 751/890/891/892/895/896/897/898/924/925

Le site est composé d'un îlot bâti, au cœur de la bastide de Libourne, entre la rue Gambetta et la rue Lyrot.

Les rez-de-chaussée de la rue Gambetta sont pratiquement tous vacants sauf un occupé par un fonds de commerce. De l'autre côté de l'îlot, la rue est composée exclusivement d'habitations avec des garages en rez-de-chaussée, et même à certains endroits de simples garages sans étages. Les logements en étages sont partiellement vacants.

L'ensemble de la zone de projet est classé par le PLU de Libourne en zone UA. Il s'agit de la zone urbaine du centre-ville, entièrement couverte par un Site Patrimonial Remarquable, SPR, (Ex-Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le linéaire commercial de la rue Gambetta est aussi classé en secteur de diversité commerciale à protéger. Il s'agit, en effet, de l'une des principales artères commerciales du centre-ville de Libourne.

Projet : La ville, souhaite réinvestir les logements vacants au-dessus des commerces. Pour cela, elle entend créer des accès au cœur de l'îlot grâce aux nombreux garages donnant sur la rue Lyrot. A terme

cette opération doit permettre la création d'une vingtaine de logement dont une partie en logements locatifs sociaux.

- **Projet 3 : 88 rue Gambetta**

Site : parcelle cadastrale CN 251

Le site est composé d'une parcelle traversant entre les rues Gambetta et Lyrot au cœur du centre commerçant de la bastide. Il se compose d'un immeuble dégradé vacant côté Gambetta et avec un locataire à reloger côté Lyrot.

Projet : l'acquisition de cet immeuble doit permettre la réhabilitation de l'ensemble avec la création de logements dans les étages sur les deux côtés, et la réinstallation d'un commerce sur la rue très commerçante Gambetta.

- **Projet 4 : 7 rue Roudier**

Site : parcelle cadastrale CN 486

Le site est composé d'une parcelle traversant entre les rues Roudier et Montaigne dans l'enceinte de la bastide. Il se compose d'un immeuble vacant avec T3 et garage rue Montaigne, et d'une ancienne pharmacie en rez-de-chaussée d'un grand logement rue Roudier.

Projet : l'acquisition de cet immeuble doit permettre la réhabilitation de trois logements avec cours privative et garage, ainsi que la réinstallation d'un commerce en rez de chaussée rue Roudier.

- **Projet 5 : Place des Martyrs de la Résistance**

Site : parcelles cadastrales BH 643 et 644

Le site possède un emplacement stratégique face au parvis de la Gare. Il s'agit d'un immeuble en pierre de trois étages avec une vaste cours privée devant sa façade. L'immeuble est totalement vacant et fortement dégradé. De plus il est l'objet de squat assez fréquemment ce qui constitue une entrée de ville peu enviable face à la gare.

Projet : La Ville souhaite acquérir ce foncier stratégique et très visible pour installer des activités tertiaires face à la gare et au pôle d'échange multimodal. La facilité de stationnement et la proximité immédiate de ce foncier avec le centre-ville font du site un lieu d'implantation idéal pour des entreprises pour des cabinets médicaux.

- **Projet 6 : Square Bernadeau**

Site : parcelles cadastrales BH 510

Le site se situe juste au nord de la gare SNCF, au niveau de la traversée routière qui relie le centre-ville au quartier de l'Épinette.

Il est composé d'une maison bourgeoise en pierre de taille en R+2 au centre d'un petit parc qui s'étend du square Bernadeau aux voies ferroviaires. L'ensemble du foncier s'étend sur 2 401 m<sup>2</sup>. L'ensemble est entièrement vacant et tend à se dégrader de plus en plus.

Projet : La Ville souhaite acquérir ce foncier appartenant à la SNCF qui se situe à l'entrée de son centre-ville et à proximité immédiate de la gare. Le site pourrait comporter une opération mixte entre logements et activités tertiaires. La Ville n'exclut pas non la réalisation d'équipements publics sur le site.

- **Projet 7 : Ecole Marie-Immaculée**

Site : parcelles cadastrales CN 650, CN 723 et CN 939

Le site se situe juste sud du centre-ville. La parcelle CN 650 est occupée par un élégant bâtiment en R+2

La parcelle CN 650 est occupée par un élégant bâtiment en R+2, au 77 cours des Girondins. Il s'agit de l'ancienne école Marie Immaculée, que la commune loue actuellement pour accueillir les élèves de plusieurs écoles en travaux. Une convention a été conclue à ce titre jusqu'en 2020 avec une redevance de 300 000 euros pour quatre années d'occupation. Derrière ce bâtiment, occupant toute la façade donnant sur le cours, la parcelle comprend un vaste espace non bâti (la cour de récréation), avec la présence sur le côté Est d'un bâti léger (probablement des sanitaires et un préau).

Cette parcelle est mitoyenne au Nord avec la parcelle CN 723 et on trouve également au nord la parcelle CN 939. Ces deux dernières parcelles comportent à leur extrémité Nord deux bâtiments mitoyens en R+1, les 104 et 106 rue Lamothe. Si le 104 est une habitation qui présente une façade en pierre classique du bordelais, le 106 est une construction plus récente, qui abrite l'arrière de l'école et n'offre aucun intérêt esthétique. Derrière ces constructions aux profondeurs différentes, le Sud de la parcelle 723 est occupé par une cours bitumée, alors que la parcelle 939 abrite au même niveau un bâtiment de faible hauteur avec un toit plat bétonné. L'ensemble des parcelles est classé également en zone UA par le PLU.

Projet : La Ville souhaite acquérir ce foncier appartenant à la SCI 77 Cours des Girondins qui se situe dans la Bastide. L'école Marie Immaculée est actuellement louée par la commune pour accueillir les élèves de l'école du Centre, qui est en restructuration et accueille les élèves de l'école Jean-Jacques Rousseau durant la phase de travaux de cette dernière. La convention, qui court jusqu'en 2020, est réalisée moyennant une redevance de 300 000 euros pour les 4 années d'occupation. La commune, selon les termes de cette convention, bénéficie d'un droit de préférence pour une acquisition à l'amiable. Cette acquisition permettrait de regrouper la crèche multi-accueil (84 Cours des Girondins – CM 92), la halte-garderie (située 60 rue Fonneuve), le relais assistante maternelle (70 cours des Girondins) et le lieu d'accueil parents/enfants (Cité du Vieux Tilleul, Chemin de Verdet). Une étude de programmation est prévue pour le second semestre 2018. Les parcelles contigües restent en veille foncière. La parcelle CN940, détachée en 2016, formait avec la parcelle CN939, une seule unité. Actuellement non bâtie, elle pourrait être utilement intégrée à la réflexion.

- **Projet 8 : 16 Quai de l'Isle**

Site : parcelles cadastrales CO 147 et 148

Parcelles en monopropriété. Le propriétaire a lancé des travaux sur ce bâtiment ces dernières années, dans le but d'y développer une activité hôtelière. Travaux suspendus. La Ville souhaite acquérir ce foncier très visible sur les quais actuellement en cours de rénovation pour y installer des activités tertiaires. Ces bâtiments sont vacants depuis 2014.

- **Projet 9 : Parking Avenue de Verdun**

Parcelles CL 327 (140 m<sup>2</sup>), 343 (1 171 m<sup>2</sup>) et 345 (2 863 m<sup>2</sup>)

Projet d'activités tertiaires, commerces et de stationnement.

**Les autres dispositions de la convention restent inchangées.**



Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Libourne  
représentée par son Maire,  
**Philippe BUISSON**

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

La Communauté d'Agglomération du Libournais  
représentée par son Président,  
**Philippe BUISSON**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 20../.. en date  
du ..... 2018

Annexe n°1 : Convention Cadre entre la Cali et l'EPF NA

Annexe n°2 : Convention opérationnelle entre Libourne, la Cali et l'EPF NA

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



**-CONVENTION OPERATIONNELLE N°17-33-037-  
D'ACTION FONCIERE POUR  
LA VILLE DE LIBOURNE (33)  
ET LA  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS**

Entre

La Ville de Libourne dont l'Hôtel de ville est situé au 42 place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE représentée par son maire, Monsieur Philippe BUISSON, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ... **18 DEC. 2017**  
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est au adresse représentée par, son Président, Monsieur Philippe BUISSON, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du ... **14 DEC. 2017**  
Ci-après dénommée « La CALI » ;

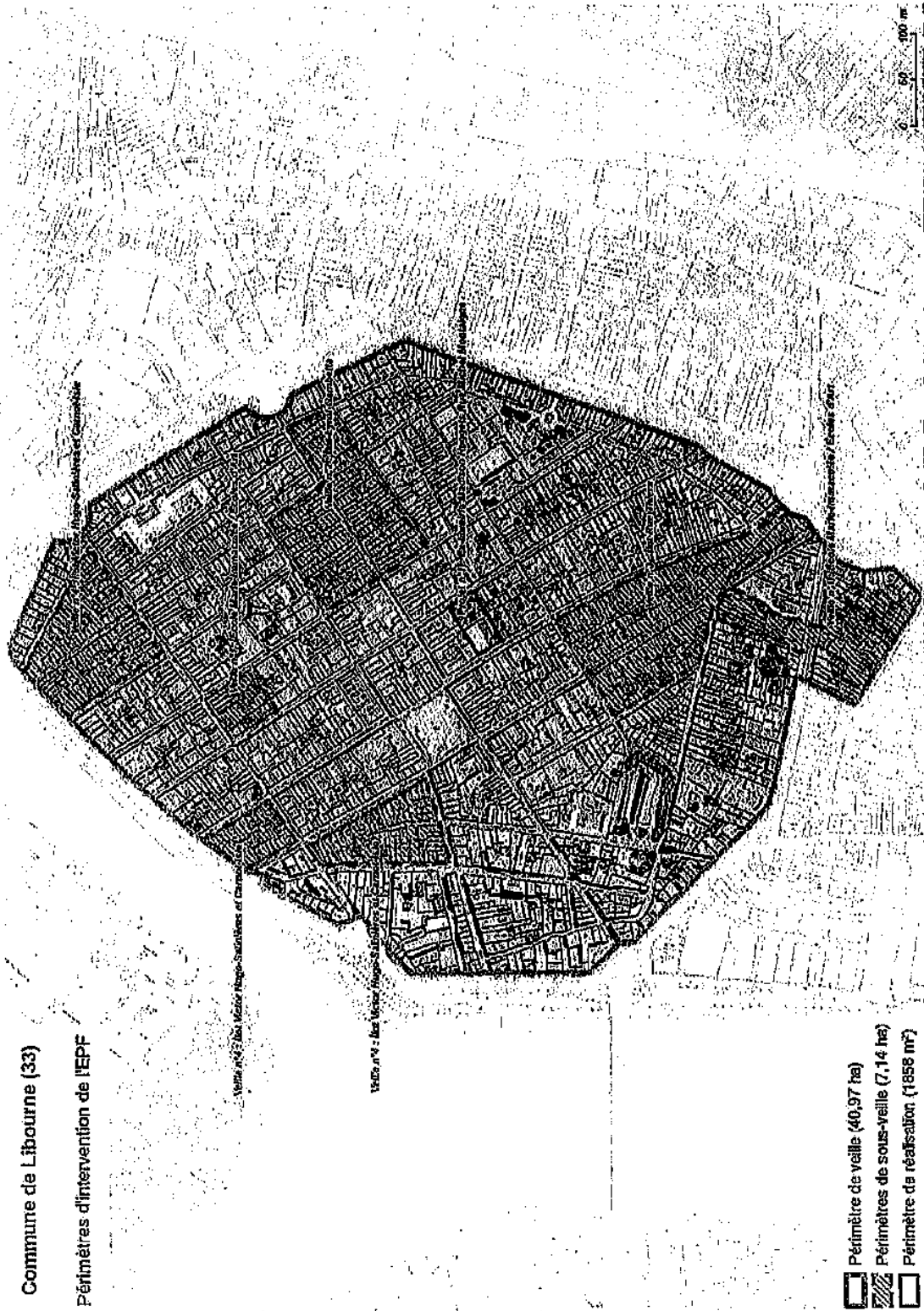
et




L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat 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 conseil d'administration n° **211/12** en date du **13 Dec. 2017**, ou Bureau

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

Commune de Libourne (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre de veille (40,97 ha)
-  Périmètres de sous-veille (7,14 ha)
-  Périmètre de réalisation (1858 m²)

Identification des périmètres d'intervention

# PRÉAMBULE

## La Commune de Libourne

La ville de Libourne est une commune située au Nord-Est du département de la Gironde en Nouvelle-Aquitaine. Il s'agit non seulement d'une sous-préfecture de la Gironde mais également du chef-lieu du canton du Libournais-Fronsadais. Elle est le siège et la ville-centre de la Communauté d'Agglomération du Libournais qui regroupe 46 communes.

En 2014, la population municipale était de 24 595 habitants, ce qui fait de Libourne la deuxième commune la plus peuplée du département en dehors de la métropole bordelaise. La démographie de la cité suit de nouveau une dynamique croissante après plusieurs décennies de régression. En effet, Libourne bénéficie directement de l'attraction de la métropole bordelaise, située à moins de trente minutes, mais aussi de sa gare TGV, qui la relie directement à Paris.

La ville concentrait en 2013 plus de 17 100 emplois, répartis dans 2100 entreprises. La plupart des emplois sont répartis dans le secteur des services et du commerce. Le centre-ville et la périphérie de Libourne, sont des zones commerciales majeures pour le Nord-Est girondin où l'on trouve la plupart des grandes locomotives commerciales. La ville est aussi le siège de nombreux services publics vecteurs d'emplois (enseignement, hôpital, sous-préfecture, tribunaux, chambre de commerce et d'industrie), ainsi que des entreprises de renommée mondiale (CEVA Santé Animale, Fermentalg...). Enfin une part non négligeable de l'emploi des habitants dépend de la viticulture des communes environnantes, et, reste en partie soumise à la saisonnalité.

L'économie communale profite également de l'attraction touristique des prestigieux vignobles qui la ceinturent (AOC pomerol, lalande-de-pomerol, saint-émilion), et notamment de la Jurade de Saint-Émilion, toute proche, classée au Patrimoine Mondial de l'Unesco. Mais la ville de Libourne dispose aussi d'un patrimoine intéressant. En effet, elle fait partie des nombreuses bastides fondées dans le Sud-Ouest au Moyen-Âge par le pouvoir royal. De cette période, la ville a hérité d'un patrimoine médiéval comme la tour du Vieux-Port ou son Hôtel-de-ville. Mais c'est avec l'essor du commerce du vin en direction de l'Angleterre que le bâti de la ville a véritablement prospéré. De ce riche passé commerçant la ville garde de nombreux lieux de cultes (églises, temple et synagogue), des demeures bourgeoises mais aussi le long de ses quais des entrepôts destinés au négoce du vin.

Le parc de logements libournais était composé de plus de 14 000 habitations en 2015 dont plus de 12 000 résidences principales. Sur ce parc de logements, on comptait près de 1 800 logements vacants en 2015. Le centre-ville de Libourne et ses proches faubourgs sont principalement composés d'habitations anciennes, des zones pavillonnaires et des logements collectifs entourent la ville. Toutefois l'habitat dans cette deuxième couronne est beaucoup moins dense et reste en concurrence avec les zones viticoles. En effet, le Nord-Est de la commune est en AOC pomerol et le Sud-Est en AOC saint-émilion, ce qui entraîne une disparition de l'habitat au profit du vignoble.

Le cingle de Condat à l'extrémité Sud de la commune et les berges de l'Isle à l'Ouest, connaissent eux aussi une déprise de l'habitat en raison du PPRI. De ce fait la surface de construction réellement disponible sur le territoire communal est assez faible. Cela s'est ressenti sur le nombre de constructions annuelles qui a été en moyenne de 38 pour Libourne sur la période 2009-2012, contre 248 en moyenne sur l'ensemble de la CALI.

Cette tendance est néanmoins en train de changer. La proximité de Bordeaux, la mise en service de la LGV, le projet urbain en cours « LIBOURNE 2025 » et les aménagements réalisés ces dernières années rendent Libourne aujourd'hui beaucoup plus attractive. Ainsi, le nombre de permis de construire

déposés sur les 9 premiers mois de l'année 2017 font état de 130 logements autorisés et de 30 lots à bâtir autorisés par permis d'aménager.

Ces projets de logements neufs viennent en consommation d'espaces libres. Or la Ville a décidé de reconquérir les logements vacants, projet notamment exprimé dans le cadre de son PLU.

Enfin la ville possédait 20,21% de logement locatifs sociaux SRU en 2016, soit 2 469 logements au dernier inventaire SRU (2016).

Libourne a hérité de sa situation géographique de nombreuses infrastructures de transports. Tout d'abord, la ville est bordée à l'Ouest par l'A89, qui relie Bordeaux à Lyon, et qui est l'un des axes majeurs reliant l'Est et l'Ouest de la France. Aussi, la ville dispose d'une importante gare SNCF, qui lui permet d'être reliée à Paris grâce au TGV Atlantique. La gare est aussi un arrêt sur les lignes TER reliant Bordeaux à Angoulême, Périgueux, Sarlat et Brive.

Enfin la ville de Libourne bénéficie de sa proximité avec les aéroports de Bordeaux-Mérignac et de Bergerac.

## **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 Carniac-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, Carniac-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, la 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 :**

Par décision du Conseil municipal du ..... la ville de Libourne a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur foncier, une opération de renouvellement urbain dans son centre-ville.

Il s'agit d'intervenir sur des sites stratégiques sous exploités qui pourraient susciter une dynamique d'ensemble.

L'intervention de l'EPF devra permettre, parfois en complément d'acquisitions réalisées antérieurement par la Commune, la maîtrise d'ensembles bâtis significatifs permettant des réaménagements d'îlots, avec comme objectifs la réinstallation de commerces, le réinvestissement de logements aujourd'hui soit vacants, soit mal aménagés (indécents, indignes, insalubres,...) ou d'infrastructures publiques.

En 2016, une étude de revitalisation du centre ancien a été lancée sous co-maîtrise d'ouvrage Ville de Libourne/CALJ, avec pour objectifs de proposer des outils pour la rénovation de l'habitat en centre ancien, favoriser la mobilité et apporter des pistes pour le développement économique du centre-ville.

Pour parvenir à ces objectifs, un périmètre de veille foncière a été identifié sur les contours de celui de la Bastide, à l'intérieur duquel plusieurs sites d'importance particulière ont été identifiés par la Ville ; le but étant que l'acquisition s'y fasse au cas par cas. En effet, l'étude de revitalisation n'ayant pas encore dévoilé toute la palette d'outils à mettre en œuvre, il apparaît déjà évident que l'acquisition systématique n'est ni souhaitable ni envisageable. Il est ainsi d'ores et déjà admis que l'évolution de ce périmètre de veille foncière en un périmètre de réalisation se fera par le biais d'un avenant à la présente convention.

Au-delà du portage foncier, un dispositif de gouvernance autour du projet sera activé à très court terme et l'EPF sera appelé à contribuer à ces travaux.

En complément, un site a été défini en périmètre de réalisation foncière. Il s'agit du site de la future ex-librairie Madison Nuggets, dont la Ville souhaite la maîtrise foncière et pour lesquels des projets sont déjà envisagés.

Un site a été défini en périmètre d'études : il s'agit du site autour de l'école Marie-Immaculée. Ce périmètre d'étude est scindé en deux secteurs distincts géographiquement, mais dont les évolutions sont nécessairement liées.

## 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 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-ville ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de 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 commune de Libourne 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 commune de Libourne, 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.

Il est convenu que l'EPF désignera au sein de ses équipes deux interlocuteurs : un directeur territorial et un chargé d'opération pour la ville de Libourne.

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la commune et en particulier aux instances mises en place à l'issue des choix opérationnels sur l'étude Cœur de Bastide ;

- ◆ 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 CALI rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°..... signée le ....., conformément aux délibérations du conseil communautaire du ----- et du conseil d'administration du -----.

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 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 d'agglomération 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.

### 2.1 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée et où des études pourront être réalisées

Ce périmètre correspond au secteur « la Bastide » (en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière concerne l'intégralité de la bastide et est délimité par les cours et les quais.

A l'intérieur de ce périmètre de veille foncière, 4 sous-secteurs ont été définis pour lesquels une vigilance particulière s'impose : Ecole Marie-Immaculée/Ecoles d'Art, îlot Lyrot/Gambetta, îlot rue Thiers, îlot Victor Hugo-Salinière et Carnot/Isle. Plusieurs critères ont guidé cette attention, notamment, la présence de logements potentiellement indignes en nombre, de logements vacants, d'une densité peu propice au recyclage, des enjeux économiques et urbains liés aux axes commerçants.

Le périmètre de veille foncière est fortement susceptible d'évoluer dans les mois qui viennent et certains immeubles pourront être intégrés, via un avenant à la présente convention, au périmètre de réalisation au fur et à mesure de l'avancée de l'étude Cœur de Bastide.

#### • Veille n°1 : Ecole Marie-Immaculée/Ecoles d'Art :

Le périmètre d'étude, se situe au Sud du centre-ville, à la lisière des premiers faubourgs de Libourne. La parcelle CN 650 est occupée par un élégant bâtiment en R+2, au 77 cours des Girondins. Il s'agit de l'ancienne école Marie Immaculée, que la commune loue actuellement pour accueillir les élèves de plusieurs écoles en travaux. Une convention a été conclue à ce titre jusqu'en 2020 avec une redevance de 300 000 euros pour quatre années d'occupation. Derrière ce bâtiment, occupant toute la façade donnant sur le cours, la parcelle comprend un vaste espace non bâti (la cour de récréation), avec la présence sur le côté Est d'un bâti léger (probablement des sanitaires et un préau).

Cette parcelle est mitoyenne au Nord avec deux autres parcelles (CN 632 et 723).

Ces dernières comportent à leur extrémité Nord deux bâtiments mitoyens en R+1, les 104 et 106 rue Lamothe. Si le 104 est une habitation qui présente une façade en pierre classique du bordelais, le 106 est une construction plus récente, qui abrite l'arrière de l'école et n'offre aucun intérêt esthétique. Derrière ces constructions aux profondeurs différentes, le Sud de la parcelle 723 est occupé par une cours bitumée, alors que la parcelle 632 abrite au même niveau un bâtiment de faible hauteur avec un toit plat bétonné. L'ensemble des parcelles est classé également en zone UA par le PLU.

Le projet de la commune serait d'installer prioritairement dans ces locaux, des équipements publics (Ville ou Cali) aujourd'hui peu visibles et accessibles, hébergés dans des sites contraints et vieillissants, tout en les maintenant dans le centre, condition sine qua none de son attractivité. Sont

notamment identifiés des équipements petite enfance, (crèche multiservices actuellement située au 84 Cours des Girondins, halte-garderie) ou/et culturels (l'Ecole d'Arts Plastiques et le Conservatoire de Musique, situés rue Waldeck Rousseau).

La Ville de Libourne souhaiterait acquérir à l'amiable cet ensemble, et, selon la convention, qu'elle a passé pour la location de l'école, elle disposerait d'un droit de préférence au terme de celle-ci.

Le périmètre d'études prend également en compte :

- les parcelles limitrophes à l'école Marie-Immaculée et à la crèche municipale située cours des Girondins (parcelle CM 92), dont notamment les parcelles CM 638 abritant une copropriété disposant d'un important espace de stationnement, et CM 101 qui dispose d'un vaste parc arboré.
- Les parcelles des actuels Conservatoire de musique et Ecole d'Arts Plastiques situées rue Waldeck Rousseau (CO 416 et 421), dont le futur déménagement au sein de l'école Marie-Immaculée posera la question du devenir des immeubles libérés, ainsi que l'imposante propriété totalement vacante située derrière (parcelle CO 422) et donnant rue Jean-Jacques Rousseau.
- Les parcelles CN 629, 630, 631, 651, 652, 815, 816, 860, 922, 923
- Les parcelles CM 91, 93, 94, 95, 102, 103, 638

La collectivité souhaite être accompagnée dans sa réflexion dans des études de capacité et préféabilité pour situer les équipements dans les lieux les plus adéquats et recycler les fonciers plus aptes à accueillir du logement.

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.

#### • Veille n°2 : flot Lyrot-Gambetta

Le site est composé de trois flots, au cœur de la bastide de Libourne, entre la rue Montesquieu et la rue Lyrot. Il est délimité au Sud-Ouest par la rue Jean-Jacques Rousseau, et au Nord-Est par l'esplanade François Mitterrand. Aussi la zone de projet est sectionnée par les rues Elisabeth Gelly, Abel Boireau et la rue du Président Doumer.

Les rez-de-chaussée de la rue Gambetta sont pratiquement tous occupés par des fonds de commerce pour la plupart en activité. De l'autre côté de l'flot, la rue Lyrot et les rues transversales sont composées exclusivement d'habitations avec des garages en rez-de-chaussée, et même à certains endroits de simples garages sans étages. Du côté de la rue Montesquieu, les usages sont mixtes. Une vacance récurrente des étages est à noter. Un investissement particulier est à mener dans cette direction.

Des éléments stratégiques ont déjà été identifiés, notamment concernant la vacance du premier étage de l'ancienne Banque de France, occupée au rez-de-chaussée par l'enseigne H&M, la nécessité de restructurer certains immeubles pour permettre à nouveau des accès et occupations des parties affectées à l'habitation, mais également le recyclage et la restructuration des parcelles vacantes et désaffectées rue Lyrot, tout en préservant des cœurs d'flots dégagés et plantés.

L'ensemble de la zone de projet est classé par le PLU de Libourne en zone UA. Il s'agit de la zone urbaine du centre-ville, entièrement couverte par un Site Patrimonial Remarquable, SPR, (Ex-Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Le linéaire commercial de la rue Gambetta est aussi classé en secteur de diversité commerciale à protéger. Il s'agit, en effet, de l'une des principales artères commerciales du centre-ville de Libourne.

Le projet de la ville pour l'îlot Lyrot-Gambetta, s'inscrit dans une volonté de renouvellement urbain, avec notamment pour objectif de réinvestir les logements vacants au-dessus des commerces. Pour cela, la ville entend créer des accès au cœur de l'îlot grâce aux nombreux garages donnant sur la rue Lyrot.

• **Veille n°3 : Îlot rue Thiers**

Cet îlot est caractérisé par une vacance importante et ancrée, un habitat indigne avéré et une densité de logements à l'immeuble élevée.

La mixité dans l'occupation, comme dans le type de bâtiments est très présente : hôtels particuliers, maisons confortables ou modestes, immeubles collectifs, occupés par leurs propriétaires ou loués. Les rez-de-chaussée sont pour beaucoup à réinvestir.

• **Veille n°4 : Îlot Victor Hugo-Salinières et l'îlot Carnot-Isle**

Ces deux îlots sont marqués par une forte vacance, notamment de part et d'autre de la rue Carnot, ainsi qu'en tête d'îlots (Quai de l'Isle et place Jean Moulin)

De nombreuses infractions au Règlement Sanitaire Départemental ont été relevées, ainsi que des situations potentielles ont été repérées sur le terrain.

Ce secteur est caractérisé également par une forte densité de logements à l'immeuble et des divisions sont en cours.

La proximité des quais de l'Isle, actuellement en travaux, en fait un véritable atout pour ces îlots. Les rues sont autant de perspectives vers ces quais. Des emprises majeures ont été identifiées, notamment l'École d'Arts Plastique et le Conservatoire de musique appartenant à la Ville de Libourne (dont elle souhaite envisager le déménagement ou, à défaut, la restructuration) et deux autres immeubles (l'hôtel des Postes et parking rue Jean-Jacques Rousseau) qui sont en cours d'acquisition par un promoteur privé qui souhaite en faire des logements de grand standing.

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 « Ex-librairie Madison Nuggets rue Michel Montaigne » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond au projet suivant :

• **Projet n°1 : Ex-librairie Madison Nuggets rue Michel Montaigne**

Site : parcelle CN 116 (2 lots : 1 bâti et 1 non bâti aménagé à usage de parking)  
Le périmètre du projet est constitué de trois parcelles, cadastrées CN 114, 115 et 116 sises entre les rues Michel Montaigne et Jean Jaurès. La Ville de Libourne est déjà propriétaire des parcelles CN 114 et 115, aménagées en parkings. La parcelle CN 116 (2 lots) abrite pour l'instant la librairie Madison

Nuggets, 600 m<sup>2</sup> de surface commerciale (produits culturels et papeterie) sur le lot bâti et le parking (lot 2) est mis à la disposition de la commune via un contrat de bail signé en 2008, qui court jusqu'au 30 novembre 2020.

Le magasin n'est que locataire des locaux. La gérante doit acheter prochainement l'immeuble propriété de la commune de Libourne situé rue Gambetta (ancienne galerie Montesquieu) afin d'y installer son activité. Ainsi le magasin situé entre les rues Michel Montaigne et Jean-Jaurès va être libéré.

La Ville de Libourne souhaite que ce foncier devienne un générateur de flux pour le centre-ville, le but étant d'y faire venir des activités qui seraient amenées à quitter le centre-ville pour des raisons d'accessibilité ou de surfaces insuffisantes pour se développer.

La surface de ce bien est importante, peu disponible en centre-ville. Cela permet d'envisager l'installation de certains services (voire commerces) ou d'un « attracteur » du type maison de santé ou service public. Une densification de la parcelle est envisageable sans obérer la qualité des espaces extérieurs.

Projet : générateur de flux (maison de santé, service public, services, commerces...)

Sur ce périmètre de réalisation, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire de la parcelle CN 116. 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 MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (5 000 000 € 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 Portiers, le 27 JUIN 2018 en 4 exemplaires originaux

La Commune de  
Libourne  
représentée par son Maire,  
**Philippe BUISSON**  
Pour le Maire,  
l'adjointe déléguée  
au patrimoine  
et aux grands travaux  
et au logement



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

**Philippe GRALL**  
Directeur Général

**Corinne VENAYRE**

La Communauté d'Agglomération du Libournais  
représentée par son Président,  
**Philippe BUISSON**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, Hubert BLAISON n° 20./.. en date  
du 22/06..... 2017

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre

## Annexe 1 : règlement d'intervention

### CHAPITRE 1. Les études

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

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 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.

#### ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

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

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

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

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

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



## **ARTICLE 2. – 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 pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

## **ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION**

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

Elle doit permettre de déterminer :

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

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

## **CHAPITRE 2. – Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

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

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

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

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

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

#### **6.1.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.

#### **6.1.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.

#### **6.1.c. — Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

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

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

#### **6.1.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.

#### ***6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver***

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

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

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

#### **6.2. – 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.

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

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

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études,

études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.  
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.  
L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

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

### **ARTICLE 7. - LA CESSIION DES BIENS ACOUIS**

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

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

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

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

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

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus du remboursement des frais d'actualisation et d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

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

### **ARTICLE 8. - LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

#### **8.1 - 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.

### **8.2 - 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 présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

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

- ◆ le prix d'acquisition du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les frais financiers<sup>(4)</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, .....
- le solde du compte de gestion<sup>(2)</sup> de l'EPPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, .....
- le montant de l'actualisation annuelle des dépenses d'action foncière

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

*(2) Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve auquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPPF 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.

### 8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

Le taux annuel d'actualisation des dépenses foncières est fixé comme suit :

1. Il est nul pour les opérations à vocation de protection de l'environnement, de reconversion de friches en zones agricoles, naturelles ou espaces verts
2. Il est nul pour les conventions avec des communes de moins de 3500 habitants, pour des projets de densification significative ou de revitalisation de centre-bourg
3. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec toute commune de plus de 3500 habitants et tout EPCI, sur des projets de densification significative en renouvellement urbain ou de revitalisation de centre-bourg
4. Il est nul pendant les quatre premières années de portage, puis est porté à 0,5% par an pour les années suivantes pour les conventions avec des communes ou des EPCI sur des projets de traitement de friches (industrielles, commerciales, résidentielles ou hospitalières, ...) polluées ou avec des coûts importants de déconstruction lorsque tous les engagements relatifs aux objectifs mentionnés dans la convention sont respectés dans le projet de la collectivité qui décline les principes directeurs de l'EPPF.
5. Il est égal au taux principal pour toutes les autres conventions, et les autres projets, dès la première année de portage, additionné de 0,5% si la convention avec une commune ne découle pas d'une convention cadre. Ce taux principal est égal à :
  - 1% pour en zone U
  - 2% en zone AU ou NA
  - 3% dans les autres cas



6. Pour toute convention, la collectivité doit réaliser trois ans après la cession un bilan pour démontrer a minima
- L'obtention du permis de construire ou du permis d'aménager purgé de tous recours
  - Le début des travaux du permis (lesquels s'entendent a minima par la déclaration d'ouverture de chantier et le début des travaux de fondation)

Si les engagements n'ont pas été respectés, la collectivité est immédiatement redevable du remboursement des éventuelles 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.

### **CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention**

#### **ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION**

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

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

#### **9.1 – Pilotage**

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

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

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

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

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

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

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

## 9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention.

Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

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

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

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

## 9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent 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 l'EPCI le cas échéant 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.

## ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera 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 8.2 du présent règlement d'intervention.

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 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

#### **ARTICLE 12. — 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.

#### **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**

## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
 Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ( )

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

Mise à disposition de la SAFER

Mise à disposition de la collectivité

Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)

Démolition par l'EPF

Maintien du locataire en place

Location à un tiers

Prêt à usage

Autre (Préciser)

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
 Et  
 Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

### 3) Description du marché de travaux:

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le ++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_ (Qualité) \_\_\_\_\_ soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

Envoyé en préfecture le 23/12/2017  
Reçu en préfecture le 23/12/2017  
Affiché le   
ID : 033-213302433-20171218-DELIB17\_12\_227-DE

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-032

CA-2018-120 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de l'opération  
d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique – secteur  
Armagnac/Gattebourse entre l'Etablissement Public  
d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (33) et  
l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine



**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du 25 septembre 2018

Délibération n° CA-2018- 120

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique – secteur Armagnac/Gattebourse entre l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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° 33-17-083 signée le 08 juin 2018 entre l'EPA Bordeaux Euratlantique et l'EPF de Nouvelle Aquitaine,

Sur proposition du Directeur Général,

-APPROUVE le projet de convention opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique – secteur Armagnac/Gattebourse entre l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine,

- dans ce cadre et le cas échéant, DELEGUE au Bureau l'examen des modifications éventuelles ultérieures et l'approbation finale de la convention ;

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

La Présidente du Conseil d'Administration

  
Laurence ROUEDE

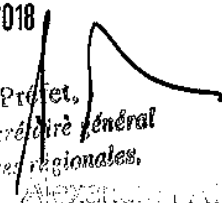
Transmis pour approbation

à Monsieur le Préfet de Région

Bordeaux, le 01 OCT. 2018

Le Préfet,

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



## Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'appui à la maîtrise foncière de l'opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique – secteur Armagnac/Gattebourse entre l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (33) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention : Développement économique et Logements

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

L'établissement public d'aménagement (EPA) de Bordeaux Euratlantique, créé en 2010, est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique (OIN).

Ce périmètre couvre une superficie de 738 hectares répartie sur les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne (491 ha en rive gauche et 257 ha en rive droite). Il constitue l'entrée sud-est du cœur de l'agglomération, caractérisée par la présence de la gare Saint-Jean et son offre multimodale (trains grandes lignes, TER, interconnexion avec le tramway et quatre lignes de cars interurbains) et de deux accès routiers à la rocade. Conforme à l'objet de l'EPF, ce projet contribue à son action en Gironde.

Composée en grande partie d'anciens quartiers populaires, cette partie de l'agglomération est aujourd'hui caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire (faisceau ferroviaire, pénétrantes autoroutières, pont Saint-Jean, quais sur les deux rives, boulevards, futur franchissement Jean-Jacques Bosc...).

De grands espaces mutables côtoient ainsi des îlots urbains très structurés, à forte densité dans la frange nord-ouest du secteur, et des tissus plus hétérogènes sur le reste du territoire au sein duquel l'impression de morcellement prédomine. Depuis plus de dix ans, les collectivités ont identifié ce territoire comme un site stratégique de l'agglomération bordelaise.

Les cinq projets urbains où l'EPA de Bordeaux-Euratlantique exerce de droit sa compétence d'aménagement sont :

1. le quartier de la Gare Saint-Jean, des emprises ferroviaires à la Garonne, entre le pont Saint-Jean et le futur franchissement Jean-Jacques Bosc,
2. le secteur Rive Droite de l'OIN, le long de la voie ferrée, au Nord de la gare : le débouché du pont Saint-Jean rive droite et le projet urbain d'entrée Est du cœur d'agglomération,
3. le quartier Gare de Bègles / Stade Moga,
4. le secteur Grand-Port / Sècheries,
5. le secteur Floirac Sud.

Deux périmètres sont d'ores et déjà entrés en phase opérationnelle :

- La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, créée le 29 janvier 2013 ;
- La ZAC Garonne Eiffel, créée le 14 mars 2016.

Depuis 2010, l'EPA a procédé à 80 acquisitions pour 58 M€ sur plusieurs sites de projets :

- Sur Bègles : 13 acquisitions pour 8,6 M€.
- Sur Garonne Eiffel : 12 acquisitions pour 18 M€.
- Sur Saint Jean - Belcier : 55 acquisitions pour 9,2 M€.

En 2018, l'EPA envisage de réaliser une trentaine d'acquisitions pour environ 20 M€.

Actuellement, le portage foncier de l'EPA est de 4 ans environ sur Saint-Jean Belcier et entre 8 et 9 ans sur Bègles et Garonne Eiffel en fonction du calendrier de réalisation des projets.

L'EPA et l'EPF ont conclu une première convention opérationnelle portant sur la maîtrise foncière du secteur Bègles Garonne, d'une surface totale de 45 ha sur la commune de Bègles, portant sur une durée prévisionnelle de 8 ans.

L'EPA sollicite l'EPF à travers cette nouvelle convention opérationnelle, en vue d'assurer la maîtrise et le portage foncier du secteur Armagnac Gattebourse, situé au sein de la ZAC Saint-Jean-Belcier sur la commune de Bordeaux. Ce secteur a vocation à recevoir une programmation mixte associant équipements d'intérêt général, culturels, établissements d'enseignements supérieur, ainsi qu'une programmation résidentielle (90 000 m<sup>2</sup>) et tertiaire (90 000 m<sup>2</sup>) importante.

**-Montant :** DOUZE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (12 000 000 € HT)

**-Durée :** 6 ans

**-Périmètres :**

*Périmètre de réalisation :*

Site :

Ce périmètre correspond au secteur Armagnac / Gattebourse (en rouge sur la carte).

Projet :

Ce secteur est intégré au sein de la ZAC Saint Jean Belcier. La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier a été créée par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 2013, et déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014.

Ce secteur, sur lequel l'EPA dispose déjà d'une maîtrise foncière importante, a vocation à recevoir une programmation mixte associant équipements d'intérêt général (groupe scolaire, crèche,...), culturels (musée privé, théâtre pour enfants,...), établissements d'enseignement supérieur, ainsi qu'une programmation résidentielle (90 000 m<sup>2</sup>) et tertiaire (90 000 m<sup>2</sup>) importante. L'ensemble s'articule autour de deux espaces publics majeurs que sont le Jardin d'Ars (plus de 7,7 ha) et le futur jardin d'Armagnac Sud. Les premières opérations sont livrées en 2018 tandis que plusieurs autres opérations seront livrées en 2019 et 2020. L'achèvement de l'aménagement de ce secteur est prévu à horizon 2024.

Les fonciers à acquérir sur ce secteur portent sur des tènements fonciers propriété de la SNCF pour une contenance de 9,3 ha. Ces fonciers sont à acquérir en décembre 2018 dans le cadre d'un protocole foncier signé par l'EPA et la SNCF en 2014. Leur valorisation s'établit à 10,3 M€.

Sur l'ensemble du secteur, l'EPA a d'ores et déjà conclu des accords avec plusieurs porteurs de projet.

La désignation des promoteurs sur les secteurs restant à attribuer fait l'objet de consultations initiées par l'EPA en Avril 2018, de négociations en gré à gré avec certains porteurs de projets (équipements culturels, établissements d'enseignement supérieur, et entreprises désireuses de s'implanter sur le secteur). A noter que l'ilot fait l'objet d'une consultation conjointe organisée par l'EPF de Nouvelle Aquitaine et l'EPA Bordeaux Euratlantique et qui vise la cession de l'ilot du Port à Angoulême également.

Dans ce contexte, le rachat des fonciers est prévu par l'EPA entre 2020 et 2022

bordeaux  
**EURATLANTIQUE**



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-18-...  
D'APPUI A LA MAÎTRISE FONCIERE DE L'OPÉRATION D'INTERÊT  
NATIONAL BORDEAUX EURATLANTIQUE  
- SECTEUR ARMAGNAC / GATTEBOURSE**

**ENTRE**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT  
DE BORDEAUX EURATLANTIQUE**

**ET**

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

**ENTRE**

**L'Établissement Public d'Aménagement de Bordeaux Euratlantique** représenté par son directeur général en exercice, Monsieur **Stéphan DE FAY**, nommé aux termes d'un arrêté du Ministre chargé du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité en date du 1er septembre 2014, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du ....., faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde, CS 41717, 33080 Bordeaux Cedex, Ci-après désigné « **L'EPA** »,

D'une part

**ET**

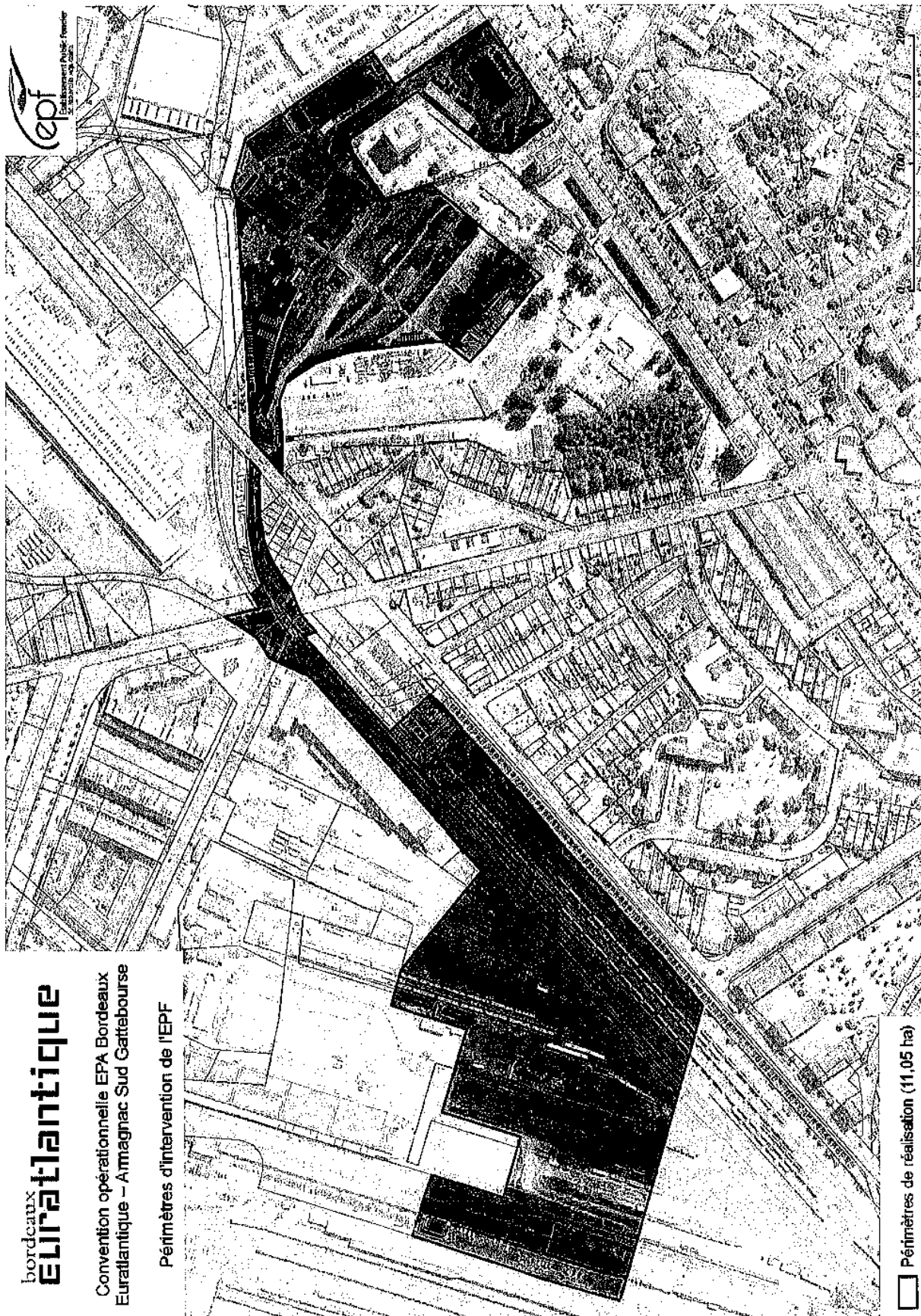
**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est à -107 boulevard du grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur **Philippe GRALL**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 4 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° B-2018-.... en date du 25 septembre 2018, Ci-après dénommé « **L'EPF** » ;

D'autre part

# Identification des périmètres d'intervention

bordeaux  
**Euratlantique**  
Convention opérationnelle EPA Bordeaux  
Euratlantique – Armagnac Sud Gattebourse

Périmètres d'intervention de l'EPF



□ Périmètres de réalisation (11,05 ha)

# PRÉAMBULE

L'établissement public d'aménagement (EPA) de Bordeaux Euratlantique, créé en 2010, est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique (OIN).

Ce périmètre couvre une superficie de 738 hectares répartie sur les communes de Bordeaux (391 ha), Bègles (216 ha) et Floirac (131 ha), de part et d'autre de la Garonne (491 ha en rive gauche et 257 ha en rive droite). Il constitue l'entrée sud-est du cœur de l'agglomération, caractérisée par la présence de la gare Saint-Jean et son offre multimodale (trains grandes lignes, TER, interconnexion avec le tramway et quatre lignes de cars interurbains) et de deux accès routiers à la rocade. Conforme à l'objet de l'EPF, ce projet contribue à son action en Gironde.

Composée en grande partie d'anciens quartiers populaires, cette partie de l'agglomération est aujourd'hui caractérisée par la juxtaposition de quartiers d'habitat, d'emprises industrielles, d'activités économiques diversifiées, de vastes terrains ferroviaires et d'infrastructures marquant fortement le territoire (faisceau ferroviaire, pénétrantes autoroutières, pont Saint-Jean, quais sur les deux rives, boulevards, futur franchissement Jean-Jacques Bosc...).

De grands espaces mutables côtoient ainsi des îlots urbains très structurés, à forte densité dans la frange nord-ouest du secteur, et des tissus plus hétérogènes sur le reste du territoire au sein duquel l'impression de morcellement prédomine. Depuis plus de dix ans, les collectivités ont identifié ce territoire comme un site stratégique de l'agglomération bordelaise.

Les cinq projets urbains où l'EPA de Bordeaux-Euratlantique exerce de droit sa compétence d'aménagement sont :

1. le quartier de la Gare Saint-Jean, des emprises ferroviaires à la Garonne, entre le pont Saint-Jean et le futur franchissement Jean-Jacques Bosc,
2. le secteur Rive Droite de l'OIN, le long de la voie ferrée, au Nord de la gare : le débouché du pont Saint-Jean rive droite et le projet urbain d'entrée Est du cœur d'agglomération,
3. le quartier Gare de Bègles / Stade Moga,
4. le secteur Grand-Port / Sècheries,
5. le secteur Floirac Sud.

Deux périmètres sont d'ores et déjà entrés en phase opérationnelle :

- La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, créée le 29 janvier 2013 ;
- La ZAC Garonne Eiffel, créée le 14 mars 2016.

Depuis 2010, l'EPA a procédé à 80 acquisitions pour 58 M€ sur plusieurs sites de projets :

- Sur Bègles : 13 acquisitions pour 8,6 M€.
- Sur Garonne Eiffel : 12 acquisitions pour 18 M€.
- Sur Saint Jean - Belcier : 55 acquisitions pour 9,2 M€.

En 2018, l'EPA envisage de réaliser une trentaine d'acquisitions pour environ 20 M€.

Actuellement, le portage foncier de l'EPA est de 4 ans environ sur Saint-Jean Belcier et entre 8 et 9 ans sur Bègles et Garonne Eiffel en fonction du calendrier de réalisation des projets.

L'EPA et l'EPF ont conclu une première convention opérationnelle portant sur la maîtrise foncière du secteur Bègles Garonne, d'une surface totale de 45 ha sur la commune de Bègles, portant sur une durée prévisionnelle de 8 ans.

L'EPA sollicite l'EPF à travers cette nouvelle convention opérationnelle, en vue d'assurer la maîtrise et le portage foncier du secteur Armagnac Gattebourse, situé au sein de la ZAC Saint-Jean-Belcier sur la commune de Bordeaux. Ce secteur a vocation à recevoir une programmation mixte associant équipements d'intérêt général, culturels, établissements d'enseignements supérieur, ainsi qu'une programmation résidentielle (90 000 m<sup>2</sup>) et tertiaire (90 000 m<sup>2</sup>) importante.

## **L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique**

Les enjeux stratégiques et la nature des contraintes du projet urbain, qui nécessitent une capacité forte d'articulation des échelles temporelles, spatiales et d'acteurs, ont conduit les collectivités locales et l'Etat à instituer en 2010 une structure « ad hoc » de développement et d'aménagement : l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique. Intervenant sur un périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN), statut qui ouvre une cogestion par l'Etat et les collectivités du droit des sols, l'EPA Bordeaux Euratlantique, associe l'Etat, les villes de Bordeaux, Bègles et Floirac, Bordeaux Métropole et le conseil régional d'Aquitaine depuis l'origine, le Département de Gironde depuis le 31 juillet 2015, dans une gouvernance partagée veillant au développement urbain et économique de l'OIN. Euratlantique a pour ambition d'offrir un cadre de vie attractif et agréable aux futurs habitants et usagers, exemplaire par sa qualité, sa mixité fonctionnelle et sociale à une échelle très fine, et sa création de valeur économique. Cette ambition se décline dans son projet stratégique et opérationnel et son plan pluriannuel d'actions qui sont les moyens privilégiés pour :

- Inscrire Bordeaux Euratlantique en cohérence avec les stratégies urbaines et économiques des communes, de la métropole, de la région et du pays.
- Définir, à une échelle resserrée, l'identité et l'ambiance visée pour les nouveaux quartiers de l'OIN, véritable maîtrise d'usage complémentaire de la maîtrise d'ouvrage.
- Disposer d'un outil opérationnel de programmation et de pilotage du développement urbain et économique du territoire.
- Renforcer la lisibilité du projet Euratlantique auprès des partenaires.

En conséquence, les objectifs stratégiques et opérationnels de l'établissement se déclinent autour de 4 thématiques :

- Contribuer de façon active au développement de l'emploi sur la métropole bordelaise : 30 000 emplois sont prévus à terme sur le secteur Euratlantique. L'opération pourra être considérée comme un succès si la moitié ou plus de ces emplois sont des emplois nouveaux pour la métropole, soit impatrisés sur le territoire métropolitain, soit créés dans le cadre d'entreprises en création ou croissance.
- Répondre de façon équilibrée à la forte dynamique démographique de la métropole en générant

une offre de logement quantitativement et qualitativement adaptée à des niveaux de prix contribuant à stabiliser les prix de vente moyens à l'échelle métropolitaine. Au total, 40 000 habitants nouveaux sont attendus sur le secteur Euratlantique.

- Développer des quartiers désirables intégrant une forte mixité fonctionnelle et d'usages dans une approche globale de territoire bas carbone, permettant de répondre de façon responsable et économiquement soutenable aux enjeux environnementaux et sociaux.
- Maintenir un développement urbain ambitieux et adapté aux enjeux économiques et démographiques du territoire dans un contexte d'attrition des finances publiques. L'atteinte de cet objectif passe à la fois par une exigence d'efficacité et sobriété des investissements, une conception intégrant dès l'amont les questions liées au coût de fonctionnement et d'entretien des équipements publics, et la mobilisation de modèles juridiques et/ou économiques innovants permettant de soulager les collectivités sur leurs investissements et/ou le fonctionnement ultérieur.

## **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

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

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

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

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;



- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte 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 l'EPA 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 Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF.

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 de la présente convention opérationnelle, 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. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

## **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 l'EPA et l'EPF ;

- définir les engagements et obligations que prennent l'EPA 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 l'EPA, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à l'EPA et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, l'EPA confie à l'EPF 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 l'EPA ;
- 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**

L'EPA et l'EPF rappellent que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-083 signée le 8 juin 2018 conformément aux délibérations du conseil d'administration de l'EPA n° 2017-34 du 21 décembre 2017 et du conseil d'administration de l'EPF n° CA 2017-85 en date du 13 décembre 2017 et de son avenant n°1 en cours de signature, conformément aux délibérations du conseil d'administration de l'EPA du 19 octobre 2018 et du conseil d'administration de l'EPF en date du 25 septembre 2018.

Au vu des enjeux particuliers de l'Etablissement Public d'Aménagement, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de l'EPA, il est convenu que le partenariat doit permettre un accompagnement de l'EPA au service de ses projets d'habitat et de développement économique, au titre de son programme pluriannuel d'action adopté en mars 2016.

S'agissant du logement, la Métropole de Bordeaux connaît depuis plusieurs années une dynamique démographique soutenue. Dans le contexte d'une attractivité résidentielle encore accrue avec l'arrivée de la LGV en 2017, et dans un souci de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain, Euratlantique vise à produire une offre de logements pour tous au sein de quartiers de centre-ville mixtes fonctionnellement et socialement. Quantitativement, environ 1,4 millions de m<sup>2</sup>, soit 20 000 logements seront ainsi construits sur l'opération.

Pour répondre à la diversité des besoins, cette offre doit :

- Contribuer à une stabilisation des prix d'accession au logement à l'échelle métropolitaine : pour cela, l'Etablissement inscrit dans ses actes de vente l'obligation, pour les promoteurs, de respecter un prix moyen maximum de vente des produits en accession à la propriété

correspondant au prix moyen constaté au niveau métropolitain au moment de la signature de l'acte de vente (soit 3600 € TTC/m<sup>2</sup> SHAB hors parking pour l'année 2016).

- Contribuer à l'atteinte des objectifs de mixité sociale issus de la loi SRU : pour cela, l'établissement s'engage à produire, en moyenne, 35% de logements locatifs sociaux, en ajustant cette production au stock de logements sociaux existant dans chaque quartier.
- Apporter une diversité de réponses aux besoins de logements depuis l'hébergement jusqu'au logement de grand standing :
  - o 35% de logements locatifs sociaux
  - o 15 à 20% de produits « intermédiaires » déclinés entre l'accession sociale à la propriété, l'accession à prix maîtrisé, et le logement locatif intermédiaire
  - o 45 à 50% de logements en accession libre
- Chaque grand secteur opérationnel intégrera également une structure d'hébergement de petite taille dont la typologie et le calendrier de réalisation seront définis en accord avec les collectivités territoriales et l'Etat.
- En termes de typologies, les objectifs de l'EPA seront progressivement précisés, quartier par quartier afin de correspondre à l'ambiance spécifique de chacun d'eux, tout en s'adaptant aux besoins constatés, en évitant néanmoins les immeubles concentrant exclusivement de petites typologies.

S'agissant du développement économique, l'EPA Bordeaux Euratlantique a pour mission d'ancrer sur le territoire de l'OIN la création de valeur, avec pour objectifs stratégiques en matière de développement économique :

- La création d'emplois ex-nihilo, mobilisant notamment l'extraordinaire potentiel entrepreneurial régional ;
- L'accueil d'entreprises en extension, ou en relocalisation et susceptibles de participer à un écosystème économique créateur d'emplois ;
- La contribution, en tant que vitrine du territoire néo-aquitain, à l'augmentation de son attractivité économique.

Au point de vue quantitatif, l'objectif est d'accueillir 30 000 emplois, dont plus de la moitié exogène, soit 20% des objectifs métropolitains (75 000) à horizon 2030. La programmation globale prévisionnelle (dans les secteurs en projet et en étude) pour héberger ces nouveaux emplois sur le territoire est de :

- 540 000 m<sup>2</sup> de bureaux, soit environ 20% du parc métropolitain,
- 150 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et ateliers,
- 55 000 m<sup>2</sup> de commerces,
- 50 000 m<sup>2</sup> d'hébergements hôteliers.

En termes de typologies, l'EPA a engagé une réflexion active sur l'intégration d'activités.

En termes de choix des opérateurs immobiliers, l'EPA procède usuellement en gré à gré, sur la base d'un programme et d'un projet négocié. Néanmoins, depuis 2015, l'EPA systématise progressivement la mise en concurrence des opérateurs à chaque fois que les éléments de complexité du projet, ou l'absence de contraintes liées aux utilisateurs finaux ou investisseurs de long terme le permettent, en particulier sur les opérations dédiées exclusivement à du logement.

Dans tous les cas (gré à gré ou mise en concurrence préalable), le prix de vente des droits à construire

est fixé en cohérence avec les prix de sortie de façon à permettre un coût de construction et des honoraires de conception adaptés aux exigences de qualité imposées aux opérateurs.

## **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.

Le périmètre d'intervention s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière en appui de la réflexion de la collectivité. L'EPF agira préférentiellement par négociation amiable. La préemption lui sera déléguée en tant que de besoin.

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 l'EPA. 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 l'EPA, 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 DP ZAD, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de l'EPA d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception par l'EPA). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision ;
- Des réunions de pilotage de la convention pourront être organisées chaque trimestre afin de définir les actions à mener pour conduire les opérations foncières de manière optimisée et partagée par l'ensemble des partenaires de la convention ;
- Chaque acquisition et cession de l'EPF sera validée par accord écrit du Directeur Général de l'EPA ;
- Un calendrier prévisionnel des acquisitions et des cessions sera déterminé dans les 6 mois suivant la signature de la convention.

### **2.1 Un périmètre d'études sur lequel l'EPA envisagent la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles**

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Ce périmètre correspond au secteur Armagnac / Gattebourse (en rouge sur la carte).

Ce secteur est intégré au sein de la ZAC Saint Jean Belcier. La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier a été créée par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 2013, et déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014.

Ce secteur, sur lequel l'EPA dispose déjà d'une maîtrise foncière importante, a vocation à recevoir une programmation mixte associant équipements d'intérêt général (groupe scolaire, crèche,...), culturels (musée privé, théâtre pour enfants,...), établissements d'enseignement supérieur, ainsi qu'une programmation résidentielle (90 000 m<sup>2</sup>) et tertiaire (90 000 m<sup>2</sup>) importante. L'ensemble s'articule autour de deux espaces publics majeurs que sont le Jardin d'Ars (plus de 7,7 ha) et le futur jardin d'Armagnac Sud. Les premières opérations sont livrées en 2018 tandis que plusieurs autres opérations seront livrées en 2019 et 2020. L'achèvement de l'aménagement de ce secteur est prévu à horizon 2024.

Les grandes orientations de la programmation sont jointes en annexe 2.

Les fonciers à acquérir sur ce secteur portent sur des tènements fonciers propriété de la SNCF pour une contenance de 9,3 ha. Ces fonciers sont à acquérir en décembre 2018 dans le cadre d'un protocole foncier signé par l'EPA et la SNCF en 2014. Leur valorisation s'établit à 10,3 M€.

Sur l'ensemble du secteur, l'EPA a d'ores et déjà conclu des accords avec plusieurs porteurs de projet.

La désignation des promoteurs sur les secteurs restant à attribuer fait l'objet de consultations initiées par l'EPA en Avril 2018, de négociations en gré à gré avec certains porteurs de projets (équipements culturels, établissements d'enseignement supérieur, et entreprises désireuses de s'implanter sur le secteur). A noter que l'îlot fait l'objet d'une consultation conjointe organisée par l'EPF de Nouvelle Aquitaine et l'EPA Bordeaux Euratlantique et qui vise la cession de l'îlot du Port à Angoulême également.

Dans ce contexte, le rachat des fonciers est prévu par l'EPA entre 2020 et 2022.

Sur ce périmètre, l'EPF pourra engager une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre avec l'accord préalable de l'EPA. Il préemptera avec l'accord de la l'EPA 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 l'EPA.

Le droit de préemption pourra être 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 **DOUZE MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (12 000 000 € HT)**.

Ce montant s'entend comme le montant cumulé des acquisitions réalisées par l'EPF dans le cadre de la convention opérationnelle, déduction faite du montant cumulé des reventes effectuées au bénéfice de l'EPA. Ces montants s'entendent hors frais d'acquisition et de portage.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, l'EPA est tenu 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 l'EPA en la personne de son Directeur Général, selon les formulaires annexés à la présente convention.

### **ARTICLE 4. – DUREE 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.

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 l'EPA 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

L'Établissement Public d'Aménagement  
Bordeaux-Euratlantique  
représenté par son Directeur Général,

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

**Stéphan DE FAY**

**Philippe GRALL**

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

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Economique et Financier de l'EPA de Nouvelle Aquitaine, **Serge  
BOSCHER** n°20 / en date du 20

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre et avenant n°1

Annexe n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation du secteur

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-033

CA-2018-121 Convention Opérationnelle de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activité entre le SMICVAL et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine



**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Délibération n° CA-2018- 121**

**Convention Opérationnelle de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activité entre le SMICVAL et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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 Convention Opérationnelle de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activité entre le SMICVAL 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****CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du mardi 25 septembre 2018

**Rapport du Directeur Général****Approbation du projet :****Convention Opérationnelle de stratégie foncière pour le développement économique et le traitement des friches d'activité entre le SMICVAL et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine****Description de la convention:**

- Le SMICVAL souhaite implanter un nouveau site de valorisation des déchets à l'emplacement d'une future friche économique.

Cette déchetterie nouvelle génération doit permettre de remettre à la vente des objets recyclés et s'inscrit ainsi dans une politique de développement durable.

Le choix du site, pour implanter cette activité, respecte également des objectifs environnementaux, puisqu'il se fera en reconversion d'un bâtiment actuellement occupé par une entreprise de logistique qui doit prochainement déménager.

Le SMICVAL a engagé un plan de modernisation de plus de 10 millions d'euros de son réseau de déchèteries à l'horizon 2020. Cette opération comprend la transformation des équipements existant mais également la création de nouveaux sites de collecte permettant d'améliorer sensiblement l'accueil des usagers, de progresser dans la réduction des déchets et le recyclage et de développer de nouvelles filières pour doper l'économie circulaire.

Après l'ouverture du premier SMICVAL MARKET sur la commune de Vayres au printemps dernier (nouveau concept d'accueil, d'échange, de don et de recyclage des déchets ménagers) le SMICVAL souhaite non seulement construire un équipement similaire pour remplacer la déchèterie du centre technique municipal de Libourne, devenue aujourd'hui obsolète et qui accueille aujourd'hui 2 000 tonnes de déchets par an mais également y associer des bâtiments/équipements supplémentaires permettant d'aller plus loin dans le recyclage, la prévention, le développement de l'économie circulaire et renforcer le lien social sur le territoire.

Le SMICVAL MARKET V2 comprendra un SMICVAL MARKET + une série de bâtiments/équipements complémentaires, soit :

- + 1 unité de démantèlement/réparation
- + 1 laboratoire pour développer de nouvelles filières
- + des ateliers/bureaux pour les associations locales
- + 1 galerie marchande
- + 1 maison zéro déchet (et magasin en vrac)

Le SMICVAL MARKET est un supermarché inversé (comme celui ouvert depuis le 10 avril 2017 à Vayres) où les usagers pourront venir déposer les objets dont ils n'auront plus besoin

tandis que ceux qui en auront besoin pourront les prendre (le concept n'est pas une recyclerie, la finalité n'est pas la vente d'objets et la configuration spatiale n'est pas la même). Le principe est le suivant : « donnez – prenez – recyclez ». Le SMICVAL souhaite ainsi initier un changement de comportement de ses usagers en leur donnant la possibilité de ne plus penser l'objet ou le matériau comme un déchet mais comme une ressource. Ce site sera également un lieu de formation, de sensibilisation, de réemploi et réutilisation, de don (l'utilisateur ne jette plus, il donne en priorité ce dont il n'a plus l'utilité), de recyclage d'un maximum de filières (CD, capsules de café, bouchons de liège, etc.). Des services déconcentrés du SMICVAL seront également proposés aux usagers (retrait de bac, de composteur, de carte d'accès, de sacs pour la collecte des biodéchets).

#### Unité de démantèlement/réparation

L'unité permettra de démanteler, réparer ou remettre en état des objets déposés dans le SMICVAL MARKET(ou récupérer dans d'autres sites). Ces opérations pourront être effectuées dans le cadre d'un partenariat avec le monde de l'ESS. Plusieurs créations d'emploi pourraient être envisagées. Les objets réparés seront notamment remis en vente dans la galerie marchande présente sur le site. Exemple : meuble, vélo, D3E, vêtements...

#### Laboratoire pour développer de nouvelles filières

Le laboratoire permettra de concevoir et d'expérimenter de nouvelles filières de recyclage. Il sera mis à la disposition d'entrepreneur (Start'up) de façon temporaire. Exemple : huisseries, peinture, plastique rigide...

#### Ateliers/bureaux pour les associations

A disposition des associations locales, ces ateliers leur permettront d'exercer leur activité de réparation, de transformations, d'éducation, de sensibilisation... etc... Exemple : répare ta cafetière, association Zéro Waste,...

#### Galerie marchande

Cet espace permettra aux entrepreneurs/associations d'exposer et de vendre (show-room) les produits réparés, relookés, transformés sur ou en dehors du site.

#### Maison Zéro Déchet

Cet espace sera dédié aux démarches Zéro Déchet en accueillant des ateliers pratiques, des conférences et projections/débats, des formations ainsi qu'une boutique dans laquelle on pourra trouver tout ce qu'il faut pour vivre en produisant moins de déchets (notamment des produits en vrac).

Le déménagement de l'entreprise DSV-Mitjaville, sur le territoire de l'agglomération, est conditionné au rachat rapide de son site actuel.

L'EPF doit ainsi procéder à l'acquisition et au portage de ce foncier le temps que l'entreprise DSV-Mitjaville construise son nouveau site et déménage ; le SMICVAL ne pouvant acquérir un terrain occupé par une activité professionnelle.

**Objet : Développement économique**

-Montant : 2 000 000 €

-Durée : 3 ans

-Périmètres :

*Périmètre de réalisation* : Ce périmètre correspond à l'unique parcelle du site

**Projet : Restructuration du site DSV MITJAVILE**

Site : Parcelle cadastrée D n°67

Le site se situe au carrefour de l'avenue de l'Épinette et du Chemin du Ruste à Libourne. Il s'agit d'un vaste terrain de 11 800m<sup>2</sup> occupé au centre par un hangar de 5 000m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un vaste entrepôt de logistique avec de nombreux quais de chargement et plus de 500m<sup>2</sup> de bureaux sur deux niveaux.

L'ensemble est entouré d'une zone d'habitat pavillonnaire mais demeure assez proche de la D1089 qui contourne le centre-ville de Libourne et relie la ville à l'A89 et à la N89.

Le site doit être reconverti par le SMICVAL pour installer une déchetterie « nouvelle génération » du type SMICVAL MARKET, qui doit favoriser le recyclage en remettant des objets à la vente. Le SMICVAL MARKET V2 comprendra un SMICVAL MARKET + une série de bâtiments/équipements complémentaires, soit :

Le SMICVAL MARKET est un supermarché inversé où les usagers pourront venir déposer les objets dont ils n'auront plus besoin tandis que ceux qui en auront besoin pourront les prendre dont le principe est le suivant : « donnez – prenez – recyclez ». Par le biais de ce concept, le SMICVAL souhaite ainsi initier un changement de comportement de ses usagers en leur donnant la possibilité de ne plus penser l'objet ou le matériau comme un déchet mais comme une ressource. Il souhaite aussi que ce site soit également un lieu de formation, de sensibilisation, de réemploi et réutilisation, de don, de recyclage d'un maximum de filières. Il proposera aussi des services déconcentrés du SMICVAL aux usagers tels que : le retrait de bac, de composteur, de carte d'accès et de sacs pour la collecte des biodéchets.

Elle doit aussi permettre de limiter de la consommation de terres agricoles et naturelles, en favorisant l'implantation de cette recyclerie sur un foncier déjà bâti plutôt que sur une extension de zone économique.

Une Convention d'Occupation Précaire (COP) sera signée au profit de l'entreprise DSV, propriétaire actuel du foncier, pour qu'elle puisse continuer d'occuper ce dernier pendant la durée des travaux de son nouveau site d'implantation. Les loyers perçus par l'EPF (le SMICVAL n'ayant pas la compétence de les percevoir) viendront en déduction du futur prix de cession de l'EPF au profit du SMICVAL.



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°  
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET  
LE TRAITEMENT DES FRICHES D'ACTIVITE ENTRE LE SMICVAL  
ET L'EPF NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

**Le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Valorisation**, syndicat mixte, dont l'adresse est-  
8, route de la pinière 33910 SAINT-DENIS-DE-PILE représentée par **Monsieur Alain MAROIS**, son  
Président, dûment habilité par délibération n° 2017-08BS du 6 septembre 2017.

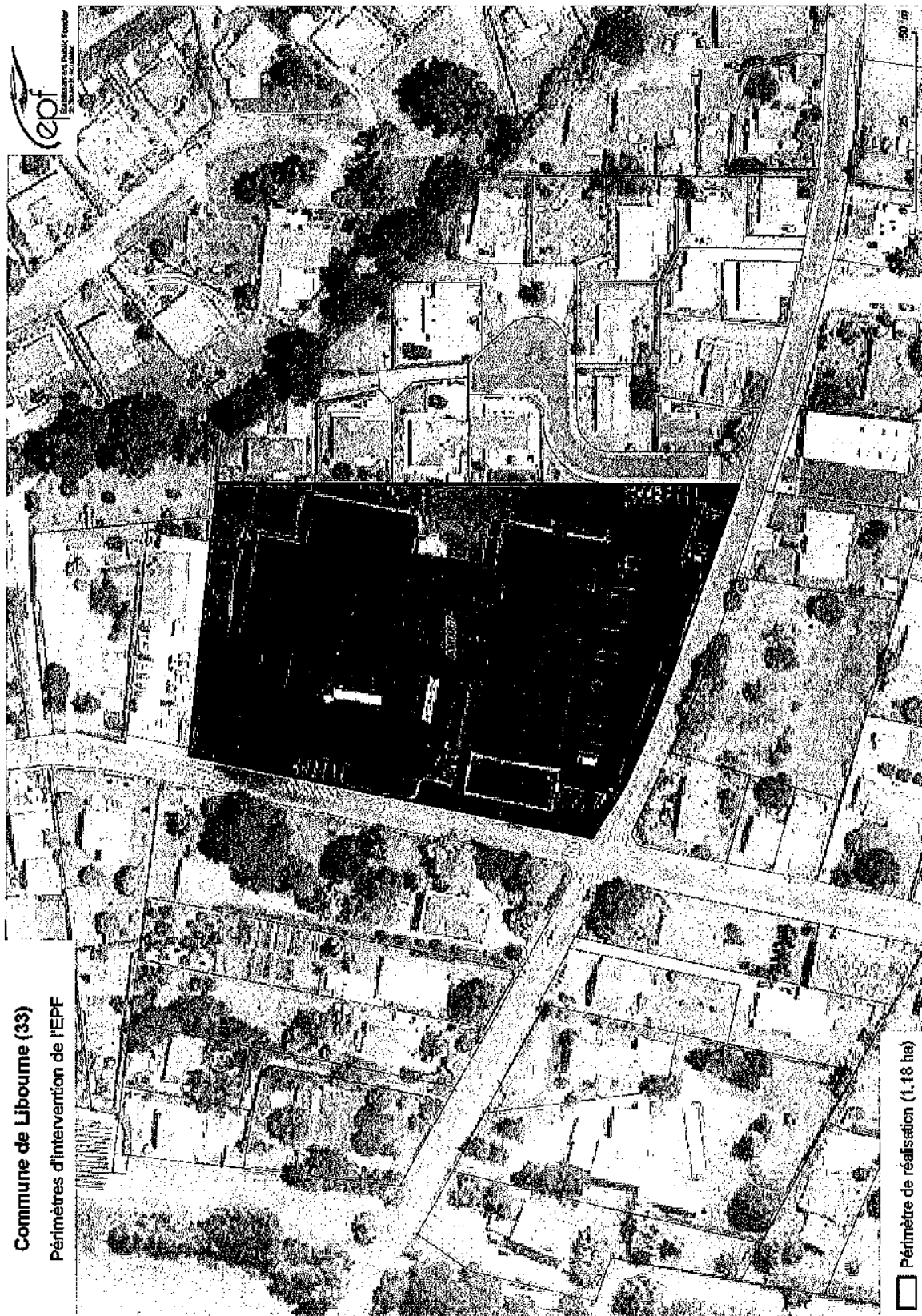
Ci-après dénommée « **SMICVAL** » ;

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 **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-2018-

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part



Convention opérationnelle EPF – SMICVAL – CALI

# PRÉAMBULE

## Le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Valorisation

Le Smicval, Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Valorisation du Libournais Haute-Gironde, assure la gestion globale des déchets des 200 000 habitants de 138 communes, et sur près de 2 000 km<sup>2</sup>.

### 1. UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

En assurant la collecte, la valorisation et le traitement des déchets, le Smicval répond au besoin de salubrité de son territoire. Le Syndicat assure une **mission de service public, qui répond à l'intérêt général**. Cette activité est exercée selon trois grands principes :

- **La continuité**, un service rendu de façon régulière et continue ;
- **L'égalité**, l'ensemble des citoyens sont placés dans une position égale, sans discrimination ni avantage ;
- **La mutabilité**, des prestations évolutives pour toujours répondre et s'adapter aux besoins des administrés et du contexte de la société.

De plus, le Syndicat exerce sa mission au-delà de la stricte prestation de service : il est un acteur local important, responsable sur le plan **social, économique et environnemental**.

Le Smicval s'est ainsi fixé des devoirs et des obligations vis-à-vis de :

- **ses administrés**, en termes de qualité de service et de maîtrise des coûts. Le Syndicat exerce sa mission de façon transversale et globale. Il suit la gestion passée, assure sa mission de service public auprès des citoyens d'aujourd'hui et s'engage pour les générations futures au travers d'actions de sensibilisation à la prévention et au recyclage.
- **son environnement**, par le choix et la mise en place d'un dispositif de prévention et de traitement multi-filière favorisant la valorisation des déchets. Cet engagement se traduit également par la mise en œuvre en interne d'une politique environnementale certifiée ISO 14001.
- **ses collaborateurs**, par son rôle d'employeur social favorisant l'embauche de personnes sans activités ou en difficultés et par une politique de formation et d'accompagnement social.

### 2. LES COMPÉTENCES DU SMICVAL

Le Smicval assure l'exercice de **2 domaines de compétence : la collecte et le traitement des déchets**.

De ce fait, le syndicat n'a pas de compétence en ce qui concerne la propreté urbaine. En effet, le ramassage d'éventuels dépôts sauvages d'ordures sur l'espace public entre dans le cadre de la propreté publique et reste à la charge des communes du territoire.

#### → LES COMPÉTENCES DÉTAILLÉES DU SMICVAL

- **La collecte des déchets**
  - Prise en charge des déchets ménagers et assimilés produits sur son territoire

Convention opérationnelle BPF – SMICVAL – CALI

- ▶ Nature des déchets :
    - déchets occasionnels (encombrants, déchets verts, gravats)
    - déchets des ménages en collecte sélective (recyclables et fermentescibles)
    - ordures ménagères résiduelles
    - déchets assimilés ménagers : artisans, petits commerces, déchets des administrations, etc.
  - Acquisition, construction, exploitation et entretien des matériels et installations nécessaires
    - ▶ bacs et sacs de collecte
    - ▶ déchèteries existantes et à venir.
- **Le traitement des déchets**
- Mise en œuvre de la valorisation et traitement des déchets collectés
    - ▶ Transport et transfert des déchets collectés
    - ▶ Traitement, tri et évacuation vers les filières de valorisation : commercialisation et négociation des matériaux
    - ▶ Traitement des déchets ultimes (non dangereux)
    - ▶ Etude et réalisation des équipements pour une meilleure valorisation.
  - Acquisition, construction, exploitation et entretien des matériels et installations nécessaires
    - ▶ Centre de tri et plateforme de compostage
    - ▶ Centre de transfert et véhicules associés
    - ▶ Sites d'enfouissement anciens et à venir.

*Outre ces compétences réglementaires, le Smicval a inscrit dès sa création, dans les statuts, l'importance de la communication et de l'éducation à l'environnement auprès des citoyens mais également auprès de ses élus et de ses équipes, et ce autour de 3 axes :*

- **Information et communication de proximité** dans l'optique d'un renforcement de la qualité des différentes collectes
- **Promotion de la prévention** pour réduire la production de déchets
- **Sensibilisation et éducation à l'environnement** : bien que ne faisant pas partie du cœur de compétences d'un syndicat de traitement, le SMICVAL fait de ce dernier point un élément central. La sensibilisation a un intérêt social, économique et écologique, elle apporte des solutions en matière de gestion des déchets en responsabilisant les producteurs.

### 3. UN TERRITOIRE TRÈS ÉTENDU

Le champ d'action du Smicval rassemble **138 communes réparties sur près de 2000 km<sup>2</sup>**. Ce vaste territoire s'étend sur tout le Nord du département de la Gironde. Les limites d'Ouest en Est sont les bords de la rive droite du fleuve, au Nord celles de la Charente et au Sud le territoire de l'Entre-deux-Mers. Quelques communes du département de la Dordogne finalisent le croissant qui représente le Smicval.





## → L'ÉQUILIBRE

L'équilibre pour le Smicval est synonyme de justesse, stabilité et pérennité. C'est un engagement pris vis-à-vis de ses administrés et de ses collaborateurs. Il se traduit par la recherche du juste équilibre entre la qualité de service rendu à l'utilisateur, le coût de celui-ci, le progrès social et la protection de l'environnement, soit tous les éléments qui constituent son activité.

L'équilibre, c'est également la nécessité de trouver un compromis entre les actions nécessaires à court terme et la prise en compte de l'intérêt du Syndicat et de ses administrés sur le long terme.

## → L'EXEMPLARITÉ

Le Smicval se positionne comme un acteur majeur sur son territoire et dans son domaine d'activités. Pour assumer ce rôle, le Syndicat se doit d'être une référence et s'impose donc d'être un modèle en termes de :

- respect de la réglementation environnementale - Le Smicval inscrit toute son action dans un souci de conformité légale et s'impose des contraintes supérieures, lorsqu'elles sont envisageables et bénéfiques. La protection de l'environnement faisant partie intégrante de son métier, le syndicat en fait un objectif primordial. Il se fixe ainsi un niveau exigeant sur son comportement éco-responsable et les contraintes environnementales à respecter.
- qualité du service - Le Syndicat exerce une mission de service public et la considère comme devant être irréprochable.
- gouvernance - Le Syndicat s'engage dans une gestion exemplaire de sa structure en s'inscrivant dans une démarche de normalisation et de transparence. Son activité est évaluée, contrôlée et fait l'objet de rendus publics.
- initiatives - Le Syndicat entreprend des actions qui le positionne comme une référence dans le domaine de la gestion des déchets.

## → LA SOLIDARITÉ

Dans une approche durable de sa mission, le Smicval se soucie autant de son empreinte environnementale, qu'économique et sociale. Sur ce dernier point, il fait de la solidarité une de ses préoccupations essentielles. Dans le cadre de ses missions, cela prend la forme :

- d'un service équitable pour tous les habitants, quelle que soit leur situation économique ou géographique.
- d'une cohésion intra et intergénérationnelle - au travers de son action, le Syndicat œuvre pour d'une part, renforcer les liens entre les citoyens d'aujourd'hui, et d'autre part préparer l'avenir des citoyens de demain.
- d'une mise en commun des moyens entre des communes de tailles différentes, afin de garantir une égalité de services.
- d'une politique des ressources humaines favorisant l'entre-aide et le progrès social.

## → LA MUTUALISATION

Par mutualisation, le Smicval entend l'idée que l'effort de chacun bénéficie à tous et qu'une action commune et partagée est plus efficace. Concrètement, la mutualisation consiste à rassembler et à

Convention opérationnelle EPF – SMICVAL – CALI

partager les moyens et les compétences des collectivités adhérentes, afin de couvrir l'ensemble des besoins de façon juste et adaptée. La mutualisation constitue le corollaire d'une action publique efficace, en termes de coûts et de qualité.

## **5. LA GESTION MULTI-FILIÈRES DES DÉCHETS DU TERRITOIRE.**

L'objectif est de trier au maximum et le mieux possible pour qu'ensuite le recyclage et la valorisation de chaque flux de déchets soit optimum.

La collecte sélective des emballages est effectuée en porte à porte sur l'ensemble du territoire.

Une collecte sélective des biodéchets est réalisée dans 15 communes du territoire et sont ensuite traités sur la plateforme de compostage du site de St Denis de Pile.

11 déchèteries maillent le territoire avec un accès gratuit pour les usagers et 7 d'entre elles sont ouvertes aux professionnels avec une tarification selon les dépôts.

Il existe actuellement plus de 30 filières de valorisation gérées quotidiennement par le SMICVAL.

Chaque matériau est ensuite dirigé vers un repreneur spécialisé principalement dans la région puis en France.

## **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 PPI 2014-2018, 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 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 ;
- 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 dans ces territoires ; 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.

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.

Par conséquent, l'EPF interviendra 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.

L'EPF peut être sollicité pour les projets de valorisation et de 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.

L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

## **Le Projet de la collectivité :**

Le SMICVAL souhaite implanter un nouveau site de valorisation des déchets à l'emplacement d'une future friche économique.

Cette déchetterie nouvelle génération doit permettre de remettre à la vente des objets recyclés et s'inscrit ainsi dans une politique de développement durable.

Le choix du site, pour implanter cette activité, respecte également des objectifs environnementaux, puisqu'il se fera en reconversion d'un bâtiment actuellement occupé par une entreprise de logistique qui doit prochainement déménager.

Le SMICVAL a engagé un plan de modernisation de plus de 10 millions d'euros de son réseau de déchèteries à l'horizon 2020. Cette opération comprend la transformation des équipements existant mais également la création de nouveaux sites de collecte permettant d'améliorer sensiblement l'accueil des usagers, de progresser dans la réduction des déchets et le recyclage et de développer de nouvelles filières pour doper l'économie circulaire.

Après l'ouverture du premier SMICVAL MARKET sur la commune de Vayres au printemps dernier (nouveau concept d'accueil, d'échange, de don et de recyclage des déchets ménagers) le SMICVAL souhaite non seulement construire un équipement similaire pour remplacer la déchèterie du centre technique municipal de Libourne, devenue aujourd'hui obsolète et qui accueille aujourd'hui 2 000 tonnes de déchets par an mais également y associer des bâtiments/équipements supplémentaires permettant d'aller plus loin dans le recyclage, la prévention, le développement de l'économie circulaire et renforcer le lien social sur le territoire.

Le SMICVAL MARKET V2 comprendra un SMICVAL MARKET + une série de bâtiments/équipements complémentaires, soit :

- + 1 unité de démantèlement/réparation
- + 1 laboratoire pour développer de nouvelles filières
- + des ateliers/bureaux pour les associations locales
- + 1 galerie marchande
- + 1 maison zéro déchet (et magasin en vrac)

Le SMICVAL MARKET est un supermarché inversé (comme celui ouvert depuis le 10 avril 2017 à Vayres) où les usagers pourront venir déposer les objets dont ils n'auront plus besoin tandis que ceux qui en auront besoin pourront les prendre (le concept n'est pas une recyclerie, la finalité n'est pas la vente d'objets et la configuration spatiale n'est pas la même). Le principe est le suivant : « donnez – prenez – recyclez ». Le SMICVAL souhaite ainsi initier un changement de comportement de ses usagers en leur donnant la possibilité de ne plus penser l'objet ou le matériau comme un déchet mais comme une ressource. Ce site sera également un lieu de formation, de sensibilisation, de réemploi et réutilisation, de don (l'utilisateur ne jette plus, il donne en priorité ce dont il n'a plus l'utilité), de recyclage d'un maximum de filières (CD, capsules de café, bouchons de liège, etc.). Des services déconcentrés du SMICVAL seront également proposés aux usagers (retrait de bac, de composteur, de carte d'accès, de sacs pour la collecte des biodéchets).

#### Unité de démantèlement/réparation

L'unité permettra de démanteler, réparer ou remettre en état des objets déposés dans le SMICVAL MARKET (ou récupérer dans d'autres sites). Ces opérations pourront être effectuées dans le cadre d'un partenariat avec le monde de l'ESS. Plusieurs créations d'emploi pourraient être envisagées. Les objets réparés seront notamment remis en vente dans la galerie marchande présente sur le site. Exemple : meuble, vélo, D3E, vêtements...

#### Laboratoire pour développer de nouvelles filières

Le laboratoire permettra de concevoir et d'expérimenter de nouvelles filières de recyclage. Il sera mis à la disposition d'entrepreneur (Start'up) de façon temporaire. Exemple : huisseries, peinture, plastique rigide...

#### Ateliers/bureaux pour les associations

A disposition des associations locales, ces ateliers leur permettront d'exercer leur activité de réparation, de transformations, d'éducation, de sensibilisation... etc... Exemple : répare ta cafetière, association Zéro Waste,...

#### Galerie marchande

Cet espace permettra aux entrepreneurs/associations d'exposer et de vendre (show-room) les produits réparés, relookés, transformés sur ou en dehors du site.

#### Maison Zéro Déchet

Cet espace sera dédié aux démarches Zéro Déchet en accueillant des ateliers pratiques, des conférences et projections/débats, des formations ainsi qu'une boutique dans laquelle on pourra trouver tout ce qu'il faut pour vivre en produisant moins de déchets (notamment des produits en vrac).

Le déménagement de l'entreprise DSV-Mitjaville, sur le territoire de l'agglomération, est conditionné au rachat rapide de son site actuel.

L'EPF doit ainsi procéder à l'acquisition et au portage de ce foncier le temps que l'entreprise DSV-Mitjaville construise son nouveau site et déménage ; le SMICVAL ne pouvant acquérir un terrain occupé par une activité professionnelle.

## **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 Le SMICVAL et l'EPF ;
- définir les engagements et obligations que prennent le SMICVAL 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 du SMICVAL et l'EPF et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus au SMICVAL.

A ce titre, le SMICVAL 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 – SMICVAL – CALI

- Portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- Recouvrement/perception de charges diverses ;
- Participation aux études menées par le SMICVAL ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Recherche d'opérateurs susceptibles de porter les projets du SMICVAL ;
- 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.
- Encaissement des montants du loyer pour qu'ils viennent en déduction du prix de revente des biens.

### **ARTICLE 3 – PERIMETRES ET MODALITES 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.

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

Sans objet.

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

Ce périmètre correspond aux sites en rouge sur la carte en annexe.

#### **Projet : Restructuration du site DSV MITJAVILE**

Site : Parcelle cadastrée D n°67

Le site se situe au carrefour de l'avenue de l'Epinette et du Chemin du Ruste à Libourne. Il s'agit d'un vaste terrain de 11 800m<sup>2</sup> occupé au centre par un hangar de 5 000m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un vaste entrepôt de logistique avec de nombreux quais de chargement et plus de 500m<sup>2</sup> de bureaux sur deux niveaux.

L'ensemble est entouré d'une zone d'habitat pavillonnaire mais demeure assez proche de la D1089 qui contourne le centre-ville de Libourne et relie la ville à l'A89 et à la N89.

Le site doit être reconverti par le SMICVAL pour installer une déchetterie « nouvelle génération » du type SMICVAL MARKET, qui doit favoriser le recyclage en remettant des objets à la vente. Le SMICVAL MARKET V2 comprendra un SMICVAL MARKET + une série de bâtiments/équipements complémentaires, soit :

+ 1 unité de démantèlement/réparation : qui permettra de démanteler, réparer ou remettre en état des objets déposés dans le SMICVAL MARKET(ou récupérer dans d'autres sites).

+ 1 laboratoire pour développer de nouvelles filières : qui permettra de concevoir et d'expérimenter de nouvelles filières de recyclage. Il sera mis à la disposition d'entrepreneur (Start'up) de façon temporaire.

+ des ateliers/bureaux pour les associations locales : qui seront mis à disposition des associations locales, ces ateliers leur permettront d'exercer leur activité de réparation, de transformations, d'éducation, de sensibilisation... etc...

+ 1 galerie marchande : qui permettra aux entrepreneurs/associations d'exposer et de vendre (show-room) les produits réparés, relookés, transformés sur ou en dehors du site.

+ 1 maison zéro déchet (et magasin en vrac) : qui sera dédié aux démarches Zéro Déchet en accueillant des ateliers pratiques, des conférences et projections/débats, des formations ainsi qu'une boutique dans laquelle on pourra trouver tout ce qu'il faut pour vivre en produisant moins de déchets (notamment des produits en vrac).

Le SMICVAL MARKET est un supermarché inversé où les usagers pourront venir déposer les objets dont ils n'auront plus besoin tandis que ceux qui en auront besoin pourront les prendre dont le principe est le suivant : « donnez – prenez – recyclez ». Par le biais de ce concept, le SMICVAL souhaite ainsi initier un changement de comportement de ses usagers en leur donnant la possibilité de ne plus penser l'objet ou le matériau comme un déchet mais comme une ressource. Il souhaite aussi que ce site soit également un lieu de formation, de sensibilisation, de réemploi et réutilisation, de don, de recyclage d'un maximum de filières. Il proposera aussi des services déconcentrés du SMICVAL aux usagers tels que : le retrait de bac, de composteur, de carte d'accès et de sacs pour la collecte des biodéchets.

Elle doit aussi permettre de limiter de la consommation de terres agricoles et naturelles, en favorisant l'implantation de cette recyclerie sur un foncier déjà bâti plutôt que sur une extension de zone économique.

Une Convention d'Occupation Précaire (COP) sera signée au profit de l'entreprise DSV, propriétaire actuel du foncier, pour qu'elle puisse continuer d'occuper ce dernier pendant la durée des travaux de son nouveau site d'implantation. Les loyers perçus par l'EPF (le SMICVAL n'ayant pas la compétence de les percevoir) viendront en déduction du futur prix de cession de l'EPF au profit du SMICVAL.

Sur le périmètre du projet précédemment décrit, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la Commune 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 Commune

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



#### **ARTICLE 4. – 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 millions hors taxes (2 000 000 € HT).

#### **ARTICLE 5 – 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

Le Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et  
de Valorisation, syndicat représentée par son  
Président,

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

**Alain MAROIS**

**Philippe GRALL**

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

Convention opérationnelle EPF – SMICVAL – CALI

# ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-01-034

CA-2018-122 Approbation du projet : Convention  
Opérationnelle d'action foncière pour la requalification  
d'îlots bâtis en centre-ville entre la Ville de Limoges (87)  
et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

**Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

**Conseil d'Administration**

Séance du mardi 25 septembre 2018

Délibération n° CA-2018- 122

**Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'îlots bâtis en centre-ville entre la Ville de Limoges (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

Le Conseil d'Administration 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 requalification d'îlots bâtis en centre-ville entre la Ville de Limoges (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

### Conseil d'Administration

Séance du mardi 25 septembre 2018

#### Rapport du Directeur Général

#### **Approbation du projet : Convention Opérationnelle d'action foncière pour la requalification d'îlots bâtis en centre-ville entre la Ville de Limoges (87) et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

#### Description de la convention : centre-ville

**-Objet** : Revalorisation d'îlots bâtis pour la création de logements, de commerces et de services

Préfecture de la Haute-Vienne, Limoges accueillie, selon les données de l'INSEE de 2014, 134 577 habitants, au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 500 km<sup>2</sup> qui rassemble 20 communes et compte 208 705 habitants. « Ville Créative » de l'UNESCO depuis octobre 2017, la Ville polarise un vaste territoire rural et constitue une centralité forte sur les premiers contreforts du Massif Central. Centralité confortée par sa desserte routière, la commune de Limoges bénéficie d'un vaste réseau desservi par l'autoroute A 20 (axe Barcelone-Londres, gratuite sur 300 Km), l'A89 (axe Bordeaux-Lyon) et la Route Centre Europe Atlantique (Nantes-Genève). En revanche, l'enclavement ferroviaire est connu. Pourtant en centre de l'axe Paris-Toulouse, la ligne connaît de nombreux aléas et Paris est à 2h50 de trajet.

La population de la ville de Limoges a connu une légère baisse depuis le recensement de 2009 qui comptabilisait alors 139 216 habitants. La Ville perdait sur cette période 0.7% de sa population par an (dont 1% de solde migratoire, le solde naturel affiche une progression de 0.3% par an). Les 15-29 ans et les plus de 60 ans représentent chacun un quart de la population.

La population de l'aire urbaine est passé de 254 520 habitants en 1990 à 282 971 habitants (avec un phénomène marqué d'amplification de la périurbanisation : les progressions de population ne se limitent plus à la première couronne autour de la ville-centre, mais se prolongent sur des communes plus éloignées (2ème voire 3ème couronne), surtout le long des principaux axes routiers.

Ce phénomène de périurbanisation, qui s'est traduit par un dynamisme démographique plus important à la périphérie de l'agglomération qu'en son sein, n'a pas eu pour corollaire une déconcentration de l'emploi et des services sur le territoire. À l'inverse, les emplois se sont concentrés sur l'unité urbaine : plus des trois quarts sont localisés sur la commune même de Limoges. Limoges constitue un bassin de 87 862 emplois avec un taux de chômage de 12.2%. A l'instar des variations de population entre 2009 et 2014, la part des actifs ayant un emploi a baissé passant de 58.4% à 55.5%.

En parallèle, le passé industriel et artisanal de la ville de Limoges lié principalement à la porcelaine et aux arts du feu, bien qu'historique, a connu un fort déclin voyant la fermeture régulière de ses usines ;

Le parc de logements de la ville est composé de 81 921 unités dont 88.8% de résidences principales et 2.3% de résidences secondaires. Le taux de vacance s'élève à 8.9% alors qu'il était de 6.5% en 2009, ce qui représente 2 043 logements vacants supplémentaires. Le taux de logements sociaux est de 29% en 2017.

Le projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme en cours de révision vise une production annuelle de 420 à 600 logements par an. Il préconise la construction en densification des espaces déjà construits.

La Ville fait également l'objet d'une OPAH renouvellement urbain multi sites sur la période 2016-2021. L'un des enjeux de l'opération est de lutter contre l'habitat dégradé pour renforcer l'attractivité des quartiers centraux et péri-centraux.

La Ville dispose d'une offre commerciale importante tant dans le centre que dans la périphérie. Cependant, le centre-ville souffre d'une vacance commerciale de 12%, certaines rues ont même une vacance commerciale supérieure à 25%. Ce phénomène est amplifié par plusieurs ouvertures ou extensions de zones commerciales en périphérie. A l'instar de nombreuses villes moyennes en France, il y a un fort enjeu de dynamisation sur les fonds commerciaux dans le centre-ville limougeaud.

Point fort incontestable, la Ville de Limoges a été désignée en octobre 2017 « Ville Créative de l'UNESCO » dans le domaine de l'artisanat et des arts populaires. Quatrième ville française à intégrer ce réseau international, cette reconnaissance de l'excellence va permettre de développer le rayonnement de la commune.

La Ville de Limoges est l'une des 222 villes bénéficiaires du Programme Action Cœur de Ville mis en place par le ministère de la cohésion territoriale dans l'objectif de redynamiser les centres-villes des villes moyennes. Ce programme mobilise 5 milliards d'euros de financements entre 2018 et 2022 pour la mise en œuvre de projets de développement sur les centres des villes retenues. La Ville de Limoges a signé la convention Action Cœur de Ville le 28 juin dernier.

Montant : 2 000 000 € HT

Durée : 6 ans

*Périmètre de veille* : Ce périmètre correspond à un secteur élargi du futur pôle de vie Armand Dutreix. (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.

*Périmètres de réalisation* :

- **Projet 1** : Requalification de l'îlot « Feu Vert »

Site : 51bis à 67, Avenue Georges Dumas. Il s'agit d'un foncier en mauvais état avec un ancien garage automobile. Le site est majoritairement maîtrisé par la commune (8 parcelles sur 11). Les immeubles sont vidés au fur et à mesure pour des raisons de sécurité. L'emprise foncière a une surface cadastrale de 1786 m<sup>2</sup>.

Projet : Il existe une servitude de mixité sociale sur ce secteur, l'objectif est de démolir l'ensemble afin de reconstruire de l'habitat privé et social.

- **Projet 2** : Pôle de vie Armand Dutreix.

Site : Rue Armand Dutreix/Rue d'Antony. Ensemble foncier bâti ancien et peu dense situé sur une voie majeure d'accès au centre-ville. L'emprise foncière a une surface cadastrale de 6320 m<sup>2</sup>.

Projet : La ville désire avoir un vrai pôle de vie et de proximité sur ce secteur. Plusieurs acquisitions ont eu lieu au gré des opportunités. La maîtrise foncière pourra nécessiter la mise en œuvre d'une DUP afin de créer ainsi un ensemble de logements, commerces et services de proximité.

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.



**LIMOGES**  
ARTS DU FEU  
ET INNOVATION

**CONVENTION OPERATIONNELLE N°  
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION D'ILOTS BATIS EN  
CENTRE-VILLE**

**ENTRE**

**LA VILLE DE LIMOGES**

**ET**

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

**Entre**

**La Commune de Limoges** dont le siège est situé 9 Place Léon Betoulle, 87000 Limoges représentée par son maire, Monsieur Emile Roger LOMBERTIE, 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 en date du 25 septembre 2018,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'autre part**

# Identification des périmètres d'intervention

Commune de Limoges (87)

Convention opérationnelle Requalification d'îlots

Périmètres d'intervention de l'EPF

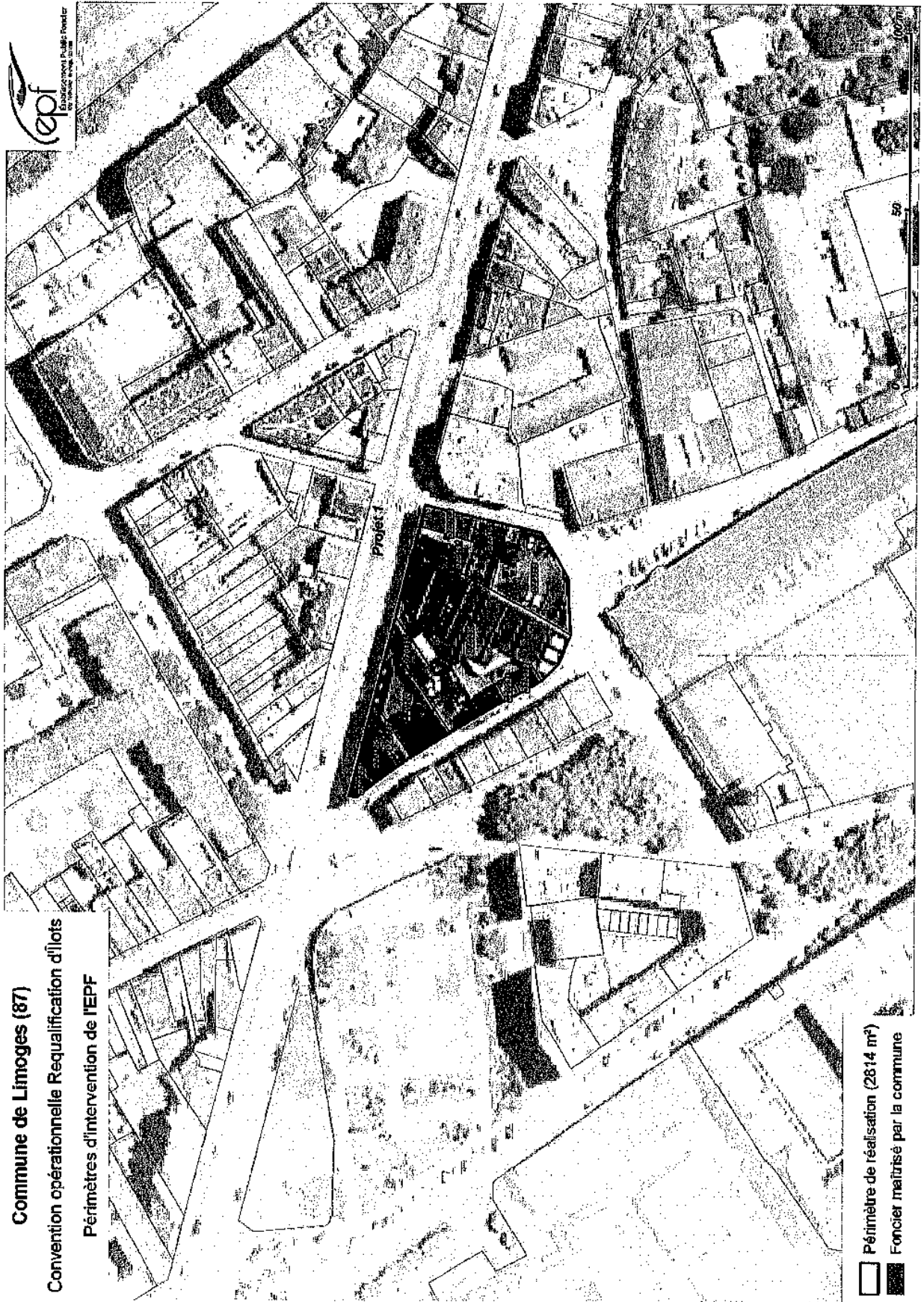


□ Périmètres de veille (8997 m<sup>2</sup>)

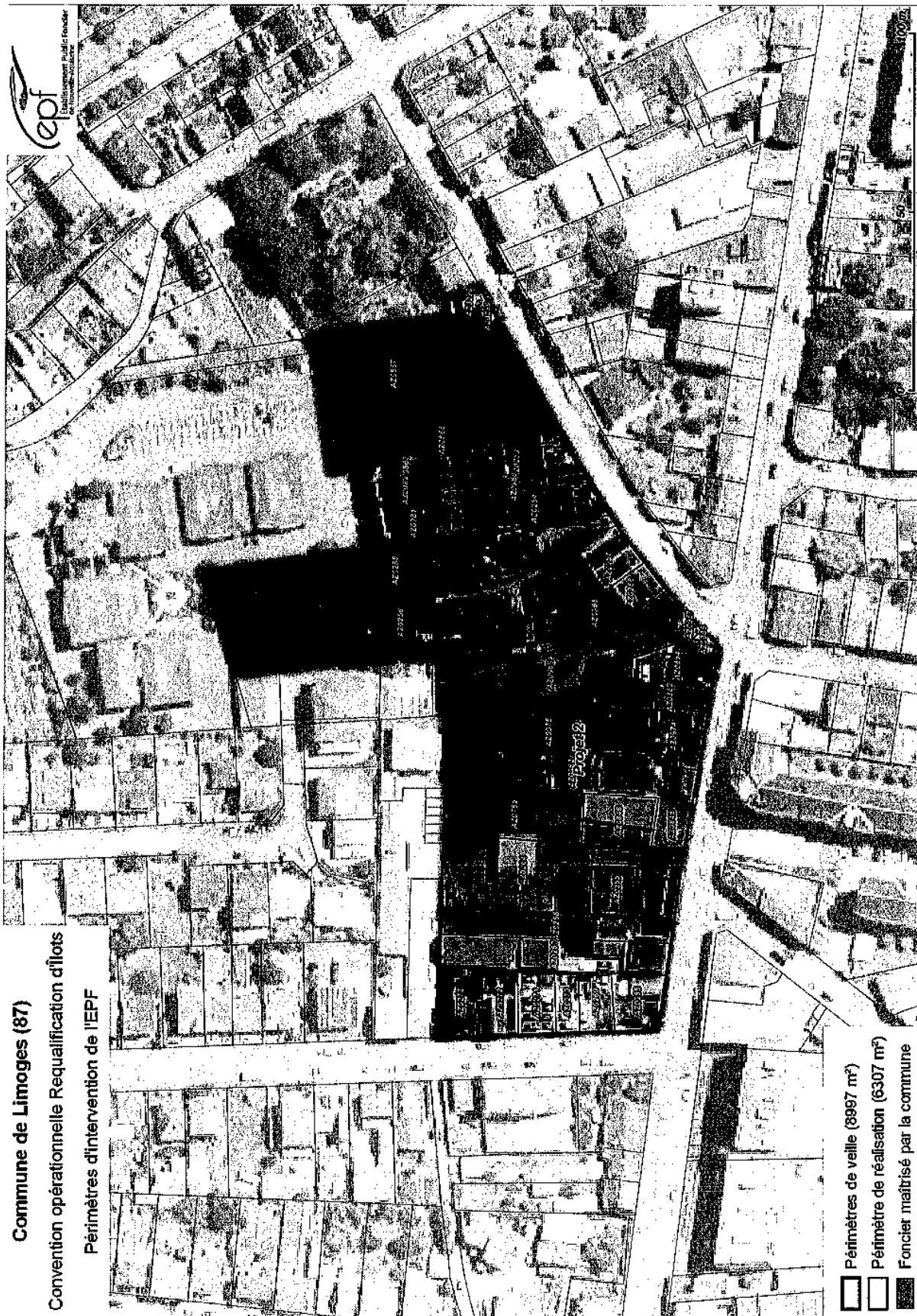
□ Périmètres de réalisation (9121 m<sup>2</sup>)



# Identification des périmètres de réalisation – Projet 1 Ilot « Feu Vert »



# Identification des périmètres de réalisation – Projet 2 Pôle de vie Armand Dutreix



# PRÉAMBULE

La Commune de Limoges et l'EPF de Nouvelle Aquitaine partagent un objectif commun de lutte réaliste contre l'étalement urbain, de redynamisation des Centres Ville, d'économie des finances publiques, de développement d'une offre de logements abordables en quantité et qualité suffisante et de développement économique et commercial.

La diversité des problématiques de la Ville de Limoges et le dynamisme avec lequel les acteurs y font face sont une caractéristique de cette commune, notamment dans le domaine de la création et de l'artisanat qui constitue une marque de fabrique du territoire. Ville d'Art et d'Histoire, la Ville de Limoges a récemment été reconnue « ville créative » par l'UNESCO dans le domaine de l'artisanat et des arts populaires. Cette reconnaissance de l'excellence de l'écosystème créatif local et de son patrimoine aura des retombées touristiques et économiques sur l'ensemble des acteurs locaux favorisant le développement et le rayonnement de la commune.

La Commune a défini un projet de ville comme support du développement urbain de Limoges. Ce projet communal se traduit notamment dans le projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme en cours de révision et par le renforcement du cœur de la Ville de Limoges pour enrayer la perte démographique et d'attrait économique au profit de la périphérie, en consolidant sans équivoque ses fonctions de centralité de métropole régionale que possède Limoges.

Il fixe 3 axes stratégiques :

- 1/ « Limoges, un Pôle régional à conforter », en optimisant le positionnement de la Métropole au sein de la Nouvelle Aquitaine, en renforçant l'attractivité de l'économie locale en confortant son tissu et en déployant une croissance durable ;
- 2/ « Limoges, un cœur d'agglomération à renforcer », en confortant la vocation de ville à vivre intergénérationnelle, en développant une offre de logement diversifiée et adaptée, en confortant la vocation de Limoges comme ville verte, et en poursuivant la diversification de l'offre en matière de mobilité ;
- 3/ « Limoges, une ville et une campagne à vivre », en renforçant le centre-ville Limougeaud, en tissant la trame de proximité dans les faubourgs, en gérant et en organisant le développement des extensions urbaines, enfin, en assurant un cadre de vie de qualité de manière globale.

Une déclinaison du projet de ville se fait également dans la charte de développement urbain validée au printemps 2017. Elle détermine trois priorités claires :

1. Garantir la défense d'un patrimoine et d'une identité, en préservant et en valorisant le riche caractère architectural, urbain et paysager de Limoges,
2. Agir de manière réfléchie et organisée, en visant un développement de la ville mesuré, adapté aux lieux et aux besoins, soucieux du bien-être et des intérêts de chacun,
3. Aboutir de façon active et partagée, en inventant ensemble la ville de demain, avec des projets de qualité élaborés en concertation avec l'ensemble des opérateurs.

Après de nombreuses études menées par les différents services de la Ville, la mise en œuvre de ces trois priorités s'articule autour de sept grandes orientations stratégiques :

1. Optimiser, pour consommer mieux le territoire communal, avec des projets économes d'espaces bâtis autour de concepts de mobilité et de compacité, d'optimisation valorisation de l'existant, d'exploitation des ressources foncières disponibles (friches, dents creuses...), de lutte contre la vacance des logements, de densification douce du secteur pavillonnaire, de mutualisation des équipements,

2. Équilibrer, pour mieux partager et compenser, en assurant un rapport harmonieux entre le développement des attributs de la grande ville et de la nature, l'intensification urbaine (densité + mixité + proximité) étant compensée par une présence ou un voisinage plus grand avec la nature,
3. Inclure, pour relier et intégrer, en articulant les composantes spatiales de la ville avec des liens notamment de paysages et de nouvelles formes urbaines,
4. Révéler, pour mettre en lumière et faire découvrir toutes les richesses patrimoniales et paysagères,
5. Innover, pour le renouvellement de la ville autour de nouveaux concepts, notamment d'habitat hybride (individuel/collectif, social/privé.) adaptés à la demande locale.
6. Ré-enchanter, pour produire du plaisir, de la fierté, et rendre la ville attractive par une valorisation de l'existant ainsi que par l'invention de nouvelles manières de faire en créant notamment des situations de bien-être et de « surprises » (éléments architecturaux, espaces, aménagements.)
7. Soutenir et développer le caractère marchand du centre-ville et des pôles commerciaux de proximité, éléments essentiels de notoriété et de l'attractivité de Limoges.

Sur l'essentiel de ces thématiques, la Ville de Limoges pourra compter sur les compétences de l'EPF pour venir en appui des projets communaux dans le cadre de ces objectifs. Ainsi :

1. En matière de développement économique et de création d'emploi, l'EPF a la capacité de porter des bâtiments en friche pour les déconstruire et libérer des terrains. Il peut aussi acquérir des bâtiments récemment libérés ou en cours de libération pour permettre une réutilisation sans qu'une friche apparaisse. Il peut, dans cet objectif, réaliser des études de gisement foncier.
2. En matière d'habitat, l'EPF peut intervenir sur les centres villes et centres-bourgs, sur des projets de taille moyenne. Il peut s'agir de réhabiliter du bâtiment pour y installer un projet mixte logements-commerces, de raser un bâtiment pour aérer, d'élargir un îlot peu structuré avec de l'habitat individuel dense.

Il travaille de façon intensive avec la majorité des communes, sur des projets de taille variable mais toujours structurants. Il a également vocation à travailler sur les sujets complexes, nécessitant une ingénierie importante, à un horizon de moyen terme et avec un aspect foncier important.

L'EPF peut également, dans un cadre de développement plus général, assister les collectivités dans une stratégie foncière en lien avec la réalisation de grands projets structurants de la collectivité.

## La Commune de Limoges

Préfecture de la Haute-Vienne, Limoges accueille, selon les données de l'INSEE de 2014, 134 577 habitants, au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 500 km<sup>2</sup> qui rassemble 20 communes et compte 208 705 habitants. Connue notamment pour sa porcelaine et ses arts du feu. « Ville Créative » de l'UNESCO depuis octobre 2017, la Ville polarise un vaste territoire rural et constitue une centralité forte sur les premiers contreforts du Massif Central. Centralité confortée par sa desserte routière, la commune de Limoges bénéficie d'un vaste réseau desservi par l'autoroute A 20 (axe Barcelone-Londres, gratuite sur 300 Km), l'A89 (axe Bordeaux-Lyon) et la Route Centre Europe Atlantique (Nantes-Genève). En revanche, l'enclavement ferroviaire est connu. Pourtant en centre de l'axe Paris-Toulouse, la ligne connaît de nombreux aléas et Paris est à 2h50 de trajet.

La population de la ville de Limoges a connu une légère baisse depuis le recensement de 2009 qui comptabilisait alors 139 216 habitants. La Ville perdait sur cette période 0.7% de sa population par an (dont 1% de solde migratoire, le solde naturel affiche une progression de 0.3% par an). Les 15-29 ans et les plus de 60 ans représentent chacun un quart de la population.

La population de l'aire urbaine est passé de 254 520 habitants en 1990 à 282 971 habitants (avec un phénomène marqué d'amplification de la périurbanisation: les progressions de population ne se limitent

plus à la première couronne autour de la ville-centre, mais se prolongent sur des communes plus éloignées (2<sup>ème</sup> voire 3<sup>ème</sup> couronne), surtout le long des principaux axes routiers.

Ce phénomène de périurbanisation, qui s'est traduit par un dynamisme démographique plus important à la périphérie de l'agglomération qu'en son sein, n'a pas eu pour corollaire une déconcentration de l'emploi et des services sur le territoire. À l'inverse, les emplois se sont concentrés sur l'unité urbaine : plus des trois quarts sont localisés sur la commune même de Limoges. Limoges constitue un bassin de 87 862 emplois avec un taux de chômage de 12.2%. A l'instar des variations de population entre 2009 et 2014, la part des actifs ayant un emploi a baissé passant de 58.4% à 55.5%.

En parallèle, le passé industriel et artisanal de la ville de Limoges lié principalement à la porcelaine et aux arts du feu, bien qu'historique, a connu un fort déclin voyant la fermeture régulière de ses usines ; Le parc de logements de la ville est composé de 81 921 unités dont 88.8% de résidences principales et 2.3% de résidences secondaires. Le taux de vacance s'élève à 8.9% alors qu'il était de 6.5% en 2009, ce qui représente 2 043 logements vacants supplémentaires. Le taux de logements sociaux est de 29% en 2017.

Le projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme en cours de révision, vise une production annuelle de 420 à 600 logements par an. Il préconise la construction en densification des espaces déjà construits.

La Ville fait également l'objet d'une OPAH renouvellement urbain multi sites sur la période 2016-2021. L'un des enjeux de l'opération est de lutter contre l'habitat dégradé pour renforcer l'attractivité des quartiers centraux et péri-centraux.

La Ville dispose d'une offre commerciale importante tant dans le centre que dans la périphérie. Cependant, le centre-ville souffre d'une vacance commerciale de 12%, certaines rues ont même une vacance commerciale supérieure à 25%. Ce phénomène est amplifié par plusieurs ouvertures ou extensions de zones commerciales en périphérie. A l'instar de nombreuses villes moyennes en France, il y a un fort enjeu de dynamisation sur les fonds commerciaux dans le centre-ville limougeaud.

Point fort incontestable, la Ville de Limoges a été désignée en octobre 2017 « Ville Créative de l'UNESCO » dans le domaine de l'artisanat et des arts populaires. Quatrième ville française à intégrer ce réseau international, cette reconnaissance de l'excellence va permettre de développer le rayonnement de la commune.

La Ville de Limoges est l'une des 222 villes bénéficiaires du **Programme Action Cœur de Ville** mis en place par le ministère de la cohésion territoriale dans l'objectif de redynamiser les centres-villes des villes moyennes. Ce programme mobilise 5 milliards d'euros de financements entre 2018 et 2022 pour la mise en œuvre de projets de développement sur les centres des villes retenues. La Ville de Limoges a signé la convention **Action Cœur de Ville** le 28 juin dernier.

## **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 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-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 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. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

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

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs

généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Fort de ces principes, la Ville de Limoges a souhaité que l'EPF puisse pleinement œuvrer au bon déroulement opérationnel de projets de renouvellement urbain et lutter ainsi favorablement contre l'étalement urbain et il est apparu important tant pour la Ville de Limoges que pour l'EPF de conduire et co-construire une politique foncière partagée, fondée sur les objectifs du projet de Ville portée par la Ville et visant à consolider les fonctions de centralité de métropole régionale que possède Limoges.

Pour ce faire une convention d'objectifs a été mise en place et à définir comme prioritaire des secteurs d'interventions foncières qui feront l'objet de conventions d'opérations à intervenir, et notamment sur la reconquête de cœur d'ilots disqualifiants situés en grand centre-ville, objet de la présente convention.



# 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
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

## ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références



- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire a minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

### **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles**

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

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

Ce périmètre correspond à un secteur élargi du futur pôle de vie Armand Dutreix. (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 îlots bâtis identifiés à requalifier (en rouge sur la carte)

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1** : Requalification de l'îlot « Feu Vert »

**Site** : 5 Ibis à 67, Avenue Georges Dumas. Il s'agit d'un foncier en mauvais état avec un ancien garage automobile. Le site est majoritairement maîtrisé par la commune (8 parcelles sur 11). Les immeubles sont vidés au fur et à mesure pour des raisons de sécurité. L'emprise foncière a une surface cadastrale de 1786 m<sup>2</sup>.

**Projet** : Il existe une servitude de mixité sociale sur ce secteur, l'objectif est de démolir l'ensemble afin de reconstruire de l'habitat privé et social.

- **Projet 2** : Pôle de vie Armand Dutreix.

**Site** : Rue Armand Dutreix/Rue d'Antony. Ensemble foncier bâti ancien et peu dense situé sur une voie majeure d'accès au centre-ville. L'emprise foncière a une surface cadastrale de 6320 m<sup>2</sup>.

**Projet** : La ville désire avoir un vrai pôle de vie et de proximité sur ce secteur. Plusieurs acquisitions ont eu lieu au gré des opportunités. La maîtrise foncière pourra nécessiter la mise en œuvre d'une DUP afin de créer ainsi un ensemble de logements, commerces et services de proximité.

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 DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (2 000 000€ 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 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.

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  
Limoges  
représentée par son Maire,

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

**Emile Roger LOMBERTIE**

**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

# RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2018-10-12-001

Arrêté portant modification de la composition du Conseil  
académique de l'éducation- nationale Académie de  
Bordeaux



PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Secrétariat général pour les affaires régionales

Mission déconcentration, modernisation  
et affaires juridiques

Arrêté du 12 OCT. 2018

**portant modification de la composition du Conseil académique de l'éducation nationale  
-Académie de Bordeaux-**

le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest,  
Préfet de la Gironde

Vu le code de l'éducation et notamment les articles L234-1 à L-234-8 et R-234-1 à R-234-15 ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu la loi n° 92-125 du 6 février 1992 modifiée relative à l'administration territoriale de la République ;

Vu le décret n° 91-106 du 25 janvier 1991 relatif à l'extension à l'enseignement supérieur de la composition et des attributions des conseils de l'éducation nationale dans les académies ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 avril 2016 portant renouvellement du CAEN de l'académie de Bordeaux ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 juin 2018 portant modification de la composition du CAEN de l'académie de Bordeaux ;

Vu le courrier du 3 octobre 2018 du recteur de la région Nouvelle-Aquitaine, recteur de l'académie de Bordeaux ;

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup>**

L'arrêté du 25 avril 2016 relatif au renouvellement du conseil académique de l'éducation nationale de l'académie de Bordeaux est modifié ainsi qu'il suit :

### III. 22 MEMBRES REPRESENTANT LES PERSONNELS TITULAIRES

b) 4 représentants des personnels des établissements publics d'enseignements supérieur

Titulaire	Suppléant
<b>UNSA</b>	
(En remplacement de M. <b>GERARD David</b> )  <b>M. MERGUI Pascal</b> Crous de Bordeaux	(Pas de changement)  <b>M. Patrice BRUN</b> Professeur Université de Bordeaux Montaigne <b>PESSAC 33</b>

### IV. COLLEGE REPRESENTANT LES USAGERS

a) 7 représentants des parents d'élèves

- au titre des établissements scolaires relevant du ministère de l'éducation nationale, de l'enseignement supérieur et de la recherche.

Titulaire	Suppléant
<b>Fédération des conseils de parents d'élèves (F.C.P.E)</b>	
(Pas de changement)  <b>M. Jean FRECHIC</b> CDPE 47 <b>10 rue Ledru Rollin / BP 20043</b> <b>47002 AGEN</b>	(Nouvellement nommée)  <b>Mme Sylvie LESOURD</b> <b>12 lotissement des Baronnes</b> <b>47180 Bazeille</b>

-----

#### Article 2

Le reste sans changement.

#### Article 3

Le recteur de l'académie de Bordeaux est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs régional.

Bordeaux, le **12 OCT. 2018**

Le Préfet de région,  
**Pour le Préfet,**

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

  
**Dominique DEVIERS**

# SGAR NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2018-10-11-003

Arrêté relatif à l'augmentation du titre alcoométrique  
volumique naturel pour l'élaboration de Vins Sans  
Indication Géographique des Deux Sèvres et de la Vienne  
de la récolte 2018



PREFET DE LA REGION NOUVELLE-AQUITAINE

**ARRETE**

relatif à l'augmentation du titre alcoométrique volumique naturel  
pour l'élaboration de Vins Sans Indication Géographique des Deux-Sèvres et de la Vienne  
de la récolte 2018

**Le Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine,  
Préfet de la Gironde,**

**Vu** le règlement (UE) n°1308/2013 du Parlement européen et du Conseil du 17 décembre 2013 portant organisation commune des marchés des produits agricoles et abrogeant les règlements (CEE) n°922/72, (CEE) n°234/79, (CE) n°1037/2001 et (CE) n°1234/2007 du Conseil ;

**Vu** le règlement (CE) n°606/2009 de la Commission du 10 juillet 2009 fixant certaines modalités d'application du règlement (CE) n°479/2008 du Conseil en ce qui concerne les catégories de produits de la vigne, les pratiques œnologiques et les restrictions qui s'y appliquent, modifié ;

**Vu** le code général des impôts ;

**Vu** le code rural et de la pêche maritime ;

**Vu** le code de la consommation ;

**Vu** le décret n° 2012-655 du 4 mai 2012 relatif à l'étiquetage et à la traçabilité des produits vitivinicoles et à certaines pratiques œnologiques ;

**Vu** l'arrêté du 24 juillet 2012 relatif aux conditions d'autorisation de l'augmentation du titre alcoométrique volumique naturel pour l'élaboration des vins ;

**Vu** l'arrêté du 11 septembre 2018 relatif à l'augmentation du titre alcoométrique volumique naturel pour l'élaboration des vins AOP et IGP des Deux-Sèvres et de la Vienne de la récolte 2018 ;

**Vu** l'avis du Chef de Service FranceAgrimer du 12 septembre 2018 ;



## ARRÊTE

### Article 1

L'augmentation du titre alcoométrique volumique (TAV) naturel pour l'élaboration des vins mentionnés à l'annexe 1 issus de raisins récoltés l'année 2017 est autorisée dans les limites fixées à la même annexe.

### Article 2

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur au lendemain de sa publication.

### Article 3

Le secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine, la directrice régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi de Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt de Nouvelle-Aquitaine, le directeur régional des douanes et droits indirects à Bordeaux, le délégué territorial de l'INAO sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le **11 OCT. 2018**

Le Préfet de Région,



**Didier LALLEMENT**

Annexe 1

Autorisation d'augmentation du titre alcoométrique volumique et limites

1°) Vins ne bénéficiant pas d'une indication géographique protégée

Nom de l'indication géographique protégée	Couleur(s)	Type(s) de vin	Variété	Département ou partie de département concernée	Limite d'enrichissement maximal (% vol.)	Richesse min. en sucre des raisins (g/l de moût) (Le cas échéant)	Titre alc. vol. naturel minimal (% vol.) (Le cas échéant)	Titre alc. vol. total maximal après enrichissement (% vol.) (Le cas échéant)
(suivi ou non d'une dénomination géographique complémentaire)	(Le cas échéant)	(Le cas échéant)	(Le cas échéant)	(Le cas échéant)	(% vol.)	(g/l de moût) (Le cas échéant)	(% vol.) (Le cas échéant)	(% vol.) (Le cas échéant)
VSIG				Deux-Sèvres Vienne	2%			