



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA
RÉGION NOUVELLE-
AQUITAINE

RECUEIL DES ACTES
ADMINISTRATIFS SPÉCIAL
N°R75-2020-036

PUBLIÉ LE 28 FÉVRIER 2020

Sommaire

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2020-02-25-011 - Délibérations du bureau du 20 février 2020 n° B-2020-024 à
B-2020-036 (184 pages) Page 3

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-015 - Arrêté d'autorisation de signature à Madame CARAVACA Béatrice
(1 page) Page 188

SGAR Nouvelle-Aquitaine

R75-2020-02-28-004 - Arrêté du 28 février 2020 portant modification de la composition du
Conseil Académique de l'Éducation Nationale de l'Académie de Poitiers (2 pages) Page 190

R75-2020-02-28-003 - Arrêté du 28 février 2020 portant modification de la composition du
conseil académique de l'Éducation nationale de l'Académie de Limoges (2 pages) Page 193

R75-2020-02-28-002 - Arrêté du 28 février 2020 portant modification du conseil
académique de l'Éducation nationale de l'Académie de Bordeaux (2 pages) Page 196

ETS PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2020-02-25-011

Délibérations du bureau du 20 février 2020 n° B-2020-024
à B-2020-036



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 24

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Thenon, la CdC Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (24) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Thenon, la CdC Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 12 5 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Thenon, la CdC Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (24) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation d'un îlot très dégradé en centre-bourg

Contexte : Commune située à l'est de la Dordogne, à 40 minutes de Périgueux, ancien chef-lieu de canton, actuel bureau centralisateur du canton du haut Périgord-Noir, Thenon compte 1 263 habitants. Thenon garde une population stable.

Projet : La commune a identifié un îlot de trois bâtiments en cœur de bourg, dans un état très dégradé, menaçant la sécurité publique des passants, de la circulation routière et du voisinage. La commune souhaiterait voir cet îlot être réhabilité, avec un partie démolie afin d'aérer le tissu urbain.

Durée : 4 ans

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation sur les trois bâtis formant l'îlot.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE THENON (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre de veille (21,67 ha)
-  Périmètre de réalisation (318 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

Thenon



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-20-
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE**

ENTRE

LA COMMUNE DE THENON (24)

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRASSONNAIS EN PERIGORD-
NOIR THENON HAUTEFORT**

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Thenon, dont la mairie est située Place de la Mairie – 24210 THENON, représentée par son maire, **Monsieur Dominique BOUSQUET**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du.....,

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

La Communauté de Communes Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 58 avenue Jean-Jaurès 24120 TERRASSON-LAVILLEDIEU– représentée par **Monsieur Dominique BOUSQUET**, son Président, 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 au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération B-2019-146 en date du 24 septembre 2019

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part.

Page 1 sur 10

Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE THENON (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



PRÉAMBULE

La commune de Thenon

La Commune de Thenon est située à l'est du département de la Dordogne, dans l'arrondissement de Sarlat-La-Canéda. Elle fait partie des 37 communes composant la Communauté de communes Terrassonnais en Périgord-Noir Thenon Hautefort, dont elle est la troisième commune la plus peuplée, et est, depuis 2015, bureau centralisateur du canton du Haut Périgord-Noir.

Le bourg de Thenon se situe au carrefour des routes départementales 67 et 6089. La commune est également desservie à l'ouest par les routes départementales 31 en direction de Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac, et 68 en direction d'Ajat. Le nord de la commune est traversé par l'autoroute A89 mais son échangeur no 17 (sortie Thenon) se situe à 8kms à l'est, sur la commune de La Bachellerie.

Au niveau ferroviaire, la gare de Thenon est desservie par les trains TER sur la ligne Brive-la-Gaillarde/Périgueux.

Le bourg de Thenon constituait un "castrum", position de défense limitée à l'ouest par des "fossés" aujourd'hui comblés. Occupé depuis les temps préhistoriques, le territoire de la commune recèle plusieurs gisements paléolithiques.

La commune dispose du parc accrobranche « L'appel de la Forêt » qui est l'un des plus grands parcs aventure de Dordogne.

Producteurs, artisans d'art, créateurs et artistes sont répartis sur l'axe principal du centre bourg : Avenue de la IV^{ème} République. La galerie « Thenon Les Z'Arts » regroupe artistes et créateurs. L'Épicerie Paysanne est un groupement de producteurs, qui livrent régulièrement des produits frais en direct de leurs exploitations et ateliers, « Faire et Fil » est une association de tisserandes.

Chaque mardi matin a lieu un marché traditionnel de producteurs locaux. En été l'ambiance marché se poursuit sous la halle sous la forme d'un repas avec animation musicale.

En 2017, la commune comptait 1 263 habitants, en diminution de 1,33 % par rapport à 2012. Dans les années 90 la commune atteint 1 339 habitants, pour ensuite fluctuer entre 1 210 et 1 270 habitants. La tranche d'âge la plus représentée est la 45-74ans, correspondant à 42,7% de la population.

Le parc de logements comprend deux pics de construction, l'un avant 1919 et le second entre les années 70 et 90. Sur les 802 logements que compte la commune, 569 sont des résidences principales, soit 71% des logements. 75,6% de ces résidences principales comptent 4 pièces ou plus. 64% des occupants de résidences principales en sont propriétaires.

105 de ces logements, soit 13%, sont vacants, contre 10% en 2011.

La commune offre 467 emplois sur son territoire et compte 68% d'actifs. Parmi ces actifs 54,9% travaillent sur une commune voisine.

En 2016 la commune comptait 162 établissements actifs, dont 56,2% dans le secteur du commerce, transport et services divers, 19,8% dans le secteur de l'administration, santé, enseignement et action sociale, et 9,9% dans le secteur de l'agriculture, sylviculture et pêche. Ces établissements sont à 617% présents dans la sphère présente.

La Communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort

La Communauté de communes du Terrassonnais en Périgord Noir Thenon Hautefort (CCTTH), constituée des communes de Terrasson-Lavilledieu, Ajat, Auriac-du-Périgord, Azerat, La Bachellerie, Badefols-d'Ans, Bars, Beaugard-de-Terrasson, Boisseuilh, La Cassagne, La Chapelle-Saint-Jean, Châtres, Chourgnac, Les Coteaux-Périgourdins Coly, Condat-sur-Vézère, Coubjours, La Dornac, La Feuillade, Fossemagne, Gabillou, Granges-d'Ans, Hautefort, Le Lardin-Saint-Lazare, Limeyrat, Montagnac-d'Auberoche, Nailhac, Pazayac, Peyrignac, Sainte-Eulalie-d'Ans, Sainte-Orse, Sainte-Trie, Saint-Rabier, Teillots, Temple-Laguyon, Thenon, Tourtoirac,

Villac a été créée le 1^{er} janvier 2014.

Elle est située à l'extrémité Est du département de la Dordogne, en Nouvelle-Aquitaine.

La Communauté de communes dispose de compétences majeures pour encourager le développement économique et l'aménagement de son territoire. Elle est aussi missionnée pour développer et mettre en œuvre les actions sociales et promouvoir le tourisme.

La Communauté de communes regroupait près de 23 000 habitants en 2014, sur un territoire à large dominante rurale. La ville principale est Terrasson-Lavilledieu, le chef-lieu de canton, avec plus de 6000 habitants. Cette cité historique est un centre important du commerce de la truffe et de la noix. Le bassin de Terrasson-Lavilledieu concentre également de nombreux emplois de l'industrie locale, mais aussi dans l'agroalimentaire et le commerce. D'autres communes polarisent le territoire de la Communauté de communes comme Thenon et Hautefort. Le reste de la Communauté de communes est composé de petites communes de moins de 1000 habitants, plus ou moins enclavées.

Après plusieurs décennies de régression, la démographie semble se stabiliser depuis la fin des années 2000 et même repartir à la hausse dans certaines communes de la Communauté de communes.

Son territoire est de plus en plus attractif, notamment grâce à sa proximité avec les agglomérations de Brive et Périgueux et les deux sorties de l'A89 à Terrasson et à La Bachellerie. La Communauté de communes bénéficie également de certaines infrastructures corréziennes comme l'aéroport de Brive-Vallée de la Dordogne situé à seulement 25 kilomètres de Terrasson-Lavilledieu.

L'économie de la Communauté de communes repose en partie sur l'activité industrielle présente dans les communes de Terrasson-Lavilledieu, Lardin-Saint-Lazare ou Condat-sur-Vézère. Mais aussi plus classiquement sur l'agriculture et l'artisanat dans les communes plus rurales. La Communauté de communes bénéficie également de son positionnement dans le Périgord Noir et de sa proximité avec de grandes étapes touristiques (Grotte de Lascaux ou Sarlat) pour développer le tourisme.

Le projet de la commune :

La commune de Thenon est une des communes polarisantes de **la Communauté de communes**. Au sein de son centre-bourg, elle centralise de nombreux commerces (boulangerie, cafés, restaurants, épicerie, magasins divers, hôtel, chambre d'hôte, salle de gym) et services (école primaire, collège, pharmacie, médecins, kinésithérapeute, centre social et culturel, office de tourisme, maison de retraite, salle polyvalente, centre médico-social).

La commune souhaite conserver ce rôle en continuant à accueillir sur son territoire des commerces et services. L'axe majeur du centre-bourg : l'avenue de la IV^{ème} République, concentre la majeure partie des commerces et services.

Au sud de cet axe majeur, un îlot de trois immeubles délimite la place Pasteur qui fait l'articulation entre le noyau du centre-bourg et le reste du centre urbanisé. Ces immeubles comportent des locaux commerciaux vacants en rez-de-chaussée et des logements aux étages. La vétusté avancée de ces immeubles a poussé **la commune** à engager une réflexion sur la requalification de cet îlot, qui termine l'axe majeur de la commune.

En ce sens, **la commune** sollicite **l'EPFNA** pour l'acquisition de ces fonciers, afin d'envisager le réaménagement de la place Pasteur, par la réhabilitation et la requalification de cet îlot. Ce projet entre dans l'objectif de la convention cadre : Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze,

de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'EPFNA 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 son territoire de compétence.

L'EPFNA, 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, **L'EPFNA** n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, **L'EPFNA** n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de **L'EPFNA**, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par **la commune** et **l'EPFNA** ;
- définir les engagements et obligations que prennent la commune et **l'EPFNA** 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'EPFNA** et de **la commune**, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par **l'EPFNA** seront revendus à la commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la commune confie à l'établissement 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, exercice du droit de préemption urbain sur délégation du titulaire du droit de préemption urbain, 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 ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1 - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 24-17-043 signée le 19 mars 2018 conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 11 décembre 2017 et de **l'EPFNA** du 28 novembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de **la Communauté de communes** et de **la commune**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de **l'EPFNA** et de **la Communauté de communes**, il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités de favoriser un développement harmonieux et équilibré du territoire en contribuant au développement du centre-ville de la ville centre, notamment en termes de population résidentielle et de commerce.

La Communauté de communes et **l'EPFNA** identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre de veille, en vert sur la carte, correspondra au périmètre d'étude, à savoir le centre-bourg. Ce périmètre permettra d'engager de futurs projets d'intervention. Le cas échéant, ces derniers seront formalisés par des avenants à la présente convention.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la commune. **L'EPFNA** pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la commune et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

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

Le droit de préemption pourra être délégué à **l'EPFNA** au cas par cas sur ce périmètre, à travers une délibération de délégation du droit de préemption urbain du titulaire de ce droit à **l'EPFNA**, détaillant les parcelles cadastrales et l'objet de la préemption.

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

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

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

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

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

Ce périmètre, en rouge sur la carte, correspond au projet suivant :

• **Projet : Ilot Place Pasteur-Rue Victor Hugo - AC n°277-426-427-428**

Site : Le site se compose de quatre parcelles, AC n°277 (18m²), AC n°426 (62m²), AC n°427 (96m²), AC n°428 (135m²). Les parcelles AC n°426, 427 et 428, accueillent chacune un bâtiment. Les trois bâtiments sont dans un état très vétuste. Deux de ces bâtiments (AC n°427 et 428) accueilleraient une boulangerie et un sabotier, qui aujourd'hui sont définitivement fermés faute d'avoir trouvé un repreneur.

Projet : **La commune** souhaite maîtriser cet ilot pour y réaliser ou y faire réaliser des aménagements afin de développer et d'améliorer l'offre de logements, et de favoriser l'activité commerciale et touristique. Une étude de faisabilité pourra être réalisée afin de mettre en exergue plusieurs scénarios d'aménagement.

Sur ce foncier **l'EPFNA** engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

L'EPFNA préemptera avec l'accord de **la commune** de manière systématique sur ce périmètre 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'EPFNA** sur ce périmètre, par le biais d'une délibération du titulaire du droit de préemption urbain.

Une fois les fonciers acquis et/ou en parallèle de la négociation, **l'EPFNA** pourra mener avec **la commune** une étude pré-opérationnelle visant à affiner les conditions techniques et financières de réalisation du projet. Cette étude de requalification permettra d'affiner la réflexion de **la commune** et d'affiner le projet de requalification.

Suite à l'acquisition, **la commune** et **l'EPFNA** pourront réaliser un cahier des charges de consultation en vue d'une cession des fonciers et permettre la réalisation du projet validé par **la commune**.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de **l'EPFNA** est de CINQ-CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € H.T).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la commune** est tenue de solder l'engagement de **l'EPFNA** 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'EPFNA** étant assujéti, et diminué des éventuels produits d'exploitation perçus par **l'EPFNA**.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La commune de Thenon,
représentée par,

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

.....

Sylvain BRILLET

La Communauté de communes
Terrassonnais Périgord-Noir Thenon Hautefort,
représentée par,

.....

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/355 en date du 21/10/2019.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 25

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tocane-Saint-Apre (24) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tocane-Saint-Apre (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Tocane-Saint-Apre (24) et l'EPFNA

Objet : Urbanisation d'une dent creuse

Contexte : La commune de Tocane-Saint-Apre, au centre-ouest du département de la Dordogne, est située au cœur de la vallée de la Dronne. Elle fait partie du canton de Brantôme, et de l'arrondissement de Périgueux. Elle fait partie de la CdC du Pays Ribéracois depuis sa création en 2014 dont elle le second pôle démographique et économique derrière Ribérac. Avec 1 691 habitants en 2017, Tocane-Saint-Apre connaît un regain démographique depuis les années 1990. Cette reprise démographique s'explique par sa proximité géographique avec entre Périgueux, à seulement une trentaine de minutes, et Ribérac, à moins de vingt minutes. On assiste à une augmentation très importante de la vacance qui est passé de 8.5 % en 2011 à 14,5 % en 2016. Ce problème est d'autant plus préoccupant qu'il se concentre dans le centre ancien de Tocane. Ce phénomène explique la volonté de la commune d'acquérir ces fonciers inoccupés, nuisibles à l'image de la commune, pour redynamiser son centre-bourg et favoriser le retour des ménages dans le centre-bourg.

Projet : La Commune de Tocane-Saint-Apre souhaite entreprendre une politique d'action foncière importante pour la redynamisation et la densification de son centre-bourg. Pour cela elle a identifié plusieurs sites stratégiques dans son bourg. Il s'agit d'immeubles vacants, ou dégradés qui impactent l'image et l'attractivité de bourg mais surtout de dents-creuses au cœur du tissu urbain. Depuis plusieurs années la Commune s'est engagé dans une politique de protection de l'environnement de manière à accroître la qualité de vie du village. Dans ce but la Commune souhaite développer un éco-hameau d'au moins sept maisons au cœur du centre-bourg. Ces constructions seront réalisées quasi-intégralement avec des matériaux et des artisans locaux. Le hameau sera également au cœur d'un espace vert de qualité avec la réintroduction d'essences disparus. Ce projet doit être réalisé en maîtrise d'ouvrage directe de la Commune. La Commune de Tocane-Saint-Apre sollicite donc l'intervention de l'EPF pour acquérir ces différentes propriétés essentielles à la revitalisation commerciale et l'accroissement démographique de son centre-bourg.

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : 1. Un périmètre de veille foncière qui correspond à l'ensemble du bourg de Tocane-Saint-Apre. (en vert sur la carte).

2. Un périmètre de réalisation : Projet 1 : Eco-quartier – route du Treuil Site : Parcelles cadastrées AB 133- 343 – 367-483

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE TOCANE-SAINTE-APRE (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018

Tocane Saint Apre



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-20-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE TOCANE-SAINT-APRE,
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Tocane-Saint-Apre, dont le siège est situé 3 Rue de Saint-Apre, 24350 Tocane-Saint-Apre présentée par son maire, **Monsieur Gérard SENRENT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019 nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2019-102,
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



COMMUNE DE TOCANE-SAINT-APRE (24)
Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètres de réalisation (1,01 ha)

PRÉAMBULE

La Commune de Tocane-Saint-Apre

La Commune de Tocane-Saint-Apre, au centre-ouest du département de la Dordogne, est située au cœur de la vallée de la Dronne. Elle fait partie du canton de Brantôme, et de l'arrondissement de Périgueux.

Elle fait également partie des 44 communes composant la Communauté de Communes du Pays Ribéracois depuis sa création en 2014 dont elle le second pôle démographique et économique derrière Ribérac.

En 2017, Tocane-Saint-Apre atteignait les 1 691 habitants. L'évolution démographique de la commune est relativement dynamique ces dernières années. En effet, bien que la Commune approche les 2 200 habitants à la fin du XIX^{ème} siècle elle a connu une longue période de déprise démographique jusque dans les années 1970 où elle dépassait à peine les 1 300 habitants. Mais ce mouvement s'est inversé à partir des années 1990.

Cette reprise démographique s'explique par sa proximité géographique avec entre Périgueux, à seulement une trentaine de minutes, et Ribérac, à moins de vingt minutes.

Cette situation géographique permet de faire bénéficier aux habitants de la Commune du bassin d'emplois et de services des différents pôles alentours, tout en bénéficiant d'un cadre de vie préservé. Ce contexte explique en partie la diversité de la population municipale, composée autant de jeunes, d'actifs et de retraités puisque la Commune est idéale pour les ménages souhaitant s'excentrer pour obtenir des fonciers abordables et un cadre de vie de qualité, tout en conservant la proximité des centralités voisines. La population bénéficie ainsi des commerces et des services communaux tout en bénéficiant du bassin d'emploi à proximité.

La Commune de Tocane-Saint-Apre dispose d'atouts naturels et patrimoniaux intéressants. En effet, le nord de son territoire est bordé par la vallée de la Dronne classée Zone Natura 2000 et zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Le reste du territoire est occupé par un bocage très peu urbanisé alliant polyculture et forêts.

La Commune dispose également d'un patrimoine culturel abritant quatre châteaux dont deux classés aux Monuments Historiques et de plusieurs hôtels Renaissance dans son bourg.

Tocane-Saint-Apre présente aussi un tissu économique dynamique avec près de 180 établissements comptabilisés en 2015, dont la moitié sont dans le domaine du commerce, des transports et des services. La Commune a su préserver un tissu commercial de centre-bourg assez complet.

Par ailleurs, Tocane-Saint-Apre accueille un niveau de service public intéressant avec une école maternelle et primaire, un collège, un bureau de poste, une gendarmerie, un SDIS mais aussi des professionnels de santé et un EPHAD.

Le parc de logement de la Commune est assez hétérogène avec 34% de logements construits avant 1945, 25% de l'après-guerre aux années 1980 et 30% de constructions plus récentes.

Toutefois on assiste à une augmentation très importante de la vacance qui est passé de 8.5% en 2011 à 14,5% en 2016. Ce problème est d'autant plus préoccupant qu'il se concentre dans le centre ancien de Tocane.

Ce phénomène explique la volonté de la commune d'acquérir ces fonciers inoccupés, nuisibles à l'image de la commune, pour redynamiser son centre-bourg et favoriser le retour des ménages dans le centre-bourg.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Tocane-Saint-Apre souhaite entreprendre une politique d'action foncière importante pour la redynamisation et la densification de son centre-bourg.

Pour cela elle a identifié plusieurs sites stratégiques dans son bourg. Il s'agit d'immeubles vacants, ou dégradés qui impactent l'image et l'attractivité de bourg mais surtout de dents creuses au cœur du tissu urbain.

Depuis plusieurs années la Commune s'est engagée dans une politique de protection de l'environnement de manière à accroître la qualité de vie du village.

Dans ce but la Commune souhaite développer un éco-hameau d'au moins sept maisons au cœur du centre-bourg. Ces constructions seront réalisées quasi-intégralement avec des matériaux et des artisans locaux. Le hameau sera également au cœur d'un espace vert de qualité avec la réintroduction d'essences disparus.

Ce projet doit être réalisé en maîtrise d'ouvrage directe de la Commune.

La Commune de Tocane-Saint-Apre sollicite donc l'intervention de l'EPF pour acquérir ces différentes propriétés essentielles à la revitalisation commerciale et l'accroissement démographique de son centre-bourg.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine 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.

L'EPF intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, développement économique, revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, lutte contre les risques, subsidiairement protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention 2018-2022 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- D'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- De guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- D'optimiser l'utilisation foncière, où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

En outre, les 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 conservés 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. — 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'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond à l'ensemble du bourg de Tocane-Saint-Apre. (en vert sur la carte).

Sur ce périmètre, une démarche d'analyse commune du foncier et des potentialités pourra être menée, pour envisager les possibilités d'action foncière, déterminer une méthode pour analyser le caractère stratégique d'un bien et l'opportunité de l'acquérir. Des études peuvent également être réalisées sur ce périmètre.

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 pourra être délégué à l'EPF au cas par cas selon les opportunités sur ce périmètre.

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

Projet 1 : Eco-quartier – route du Treuil

Site : Parcelles cadastrées AB 133- 343 – 367- 483

Le site est composé plusieurs parcelles au sud-ouest du bourg de Tocane.

Les parcelles AB 133 et 83 sont des terrains non bâtis au cœur du bourg dans le prolongement d'une parcelle communale.

La parcelle AB 367 est un terrain appartenant à l'évêché n'abrite qu'un petit bâtiment en bordure de route où se déroule la catéchèse également le même terrain communal que les parcelles précédentes.

Enfin, de l'autre côté de la route du Treuil se trouve la parcelle AB 343, entièrement non bâti, entouré d'habitation et du collège de Tocane au sud.

Projet :

Comme il a été décrit plus haut la Commune de Tocane-Saint-Apre souhaite entreprendre la réalisation d'un éco-hameau sur cette dent-creuse au couert du bourg. La première phase devrait permettre la réalisation d'une dizaine de logements mais une seconde phase peut s'envisager avec l'acquisition de la parcelle AB 343.

La municipalité souhaite donc l'intervention de l'EPF pour acquérir les différents fonciers

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 SEPT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (700 000 € HT).

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

La garantie de rachat est supportée par chacune des collectivités en fonction de leurs compétences et des fonciers les concernant.

Chaque foncier acquis par l'EPF se fera avec l'accord de la collectivité concernée et cette dernière supportera la garantie de rachat de ces fonciers.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Tocane-Saint-Apre
représentée par son Maire,

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

Gérard SENRENT

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MANGUIN** n° 20../. en date du 2019

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020-26

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Vendoire (24) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Vendoire (24) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 200 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation (25 FEV. 2020)

à Madame la préfète de région

Bordeaux, le

Pour la Préfète,

La préfète

L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Vendoire (24) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'une habitation

Contexte : La commune de Vendoire se situe à l'ouest du Département de la Dordogne, à la frontière avec le département de la Charente. Elle fait partie du canton de Ribérac et de la CdC du Ribéracois. Cependant elle est rattaché à l'arrondissement de Périgueux.

En 2015, la population municipale de Vendoire atteignait les 134 habitants. Bien que la population a été divisée par trois depuis le XIXe siècle, l'évolution démographique de la Commune reste relativement stable.

Projet : La commune de Vendoire a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération de revitalisation de son centre-bourg.

Depuis plusieurs années la Municipalité s'est engagée dans la mise en valeur de son bourg pour conserver son attractivité et sa qualité de vie.

Or la Commune ne dispose de pratiquement aucune réserve foncière urbanisable pour accueillir de nouveaux habitants.

Face à ce constat la reconquête de bâtis vacants apparait comme une priorité pour la municipalité. Ces derniers impactent de manière négative l'image du bourg en créant des friches urbaines.

Vendoire, a sélectionné l'une d'entre elle pour entreprendre une action de réhabilitation. Il s'agit d'une maison d'habitation vacante avec son jardin, au cœur du bourg. Elle pourra être reconvertie en logements communaux.

Durée : 3 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : 1. Un périmètre de veille foncière qui correspond au bourg de Vendoire, proche des commerces et des services.(en vert sur la carte).

2. Un périmètre de réalisation Projet : Maison de bourg - Site : Parcelles cadastrées A 448 et 449.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE VENDOIRE (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

Commune de Venduire



**CONVENTION OPERATIONNELLE N° 24-20-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE DE VENDUIRE,
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE-AQUITAINE**

Entre

La Commune de Venduire, dont le siège est au Bourg 24 320 VENDUIRE représentée par son maire, **Monsieur Alain LUCAS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2019-100

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part



Identification des périmètres d'intervention



PRÉAMBULE

La Commune de Vendoire

La Commune de Vendoire se situe à l’ouest du Département de la Dordogne, à la frontière avec le département de la Charente. Elle fait partie du canton de Ribérac et de la Communauté de Communes du Ribéracois. Cependant elle est rattaché à l’arrondissement de Périgueux.

En 2015, la population municipale de Vendoire atteignait les 134 habitants. Bien que la population a été divisée par trois depuis le XIX^e siècle, l’évolution démographique de la Commune reste relativement stable.

Cette stabilité démographique s’explique par sa proximité avec les pôles de proximité de Verteillac, Ribérac, Mareuil et Villebois en Charente. Ainsi, cette localisation permet aux habitants de bénéficier des bassins d’emplois et des services des pôles voisins, tout en garantissant une qualité de vie préservée et un coût du foncier modéré.

Le village dispose d’un petit patrimoine culturel avec son église romane du XII^e siècle, mais surtout d’un château du XVIII^e siècle qui occupe avec son parc le cœur du bourg.

Mais Vendoire abrite aussi également des espaces naturels rares, comme la zone de tourbières à l’est de son territoire, classée en ZNIEFF, géré par le Conservatoire d’espaces naturels d’Aquitaine qui y a installée « la maison des tourbières ». La Commune est aussi bordée par la Lizonne qui sépare les départements de la Charente et de la Dordogne.

Vendoire abrite également le circuit automobile de Faveyrol.

Malgré sa petite taille, la Commune est dynamique avec la présence d’une trentaine d’établissements dont une quinzaine d’exploitations agricoles. Le village a aussi su maintenir un restaurant dans son ancienne école et accueille un camping à proximité des Tourbières.

La Commune ne dispose plus de structures d’enseignement, mais ces dernières restent relativement proches. Avec des écoles et un collège à dix kilomètres des collèges (Verteillac, Mareuil).

Enfin, le parc de logement de la Commune de Vendoire est relativement concentré. Il se compose essentiellement de maisons individuelles, autour du centre-bourg, et le long des axes routiers. En 2015, la Commune recensait près de 50% de résidences principales, et plus 35% de résidences secondaires. Ces dernières années, la part des résidences principales est restée relativement stable, alors que les résidences secondaires se sont développées. Cela marque l’attractivité de la Commune pour la villégiature. En revanche la Commune a maintenu de son chiffre de 23 logements vacants entre 2011 et 2016 ce qui représentait 17% de son parc de logement.

Aussi, le parc de logement est relativement hétérogène, avec près de la moitié des habitations datant d’avant 1945 qui se concentrent dans le bourg et les principaux hameaux.

Le Projet de la Commune :

La commune de Vendoire a décidé d’engager, avec l’aide de l’EPF de Nouvelle-Aquitaine, une opération de revitalisation de son centre-bourg.

Depuis plusieurs années la Municipalité s’est engagée dans la mise en valeur de son bourg pour conserver son attractivité et sa qualité de vie.

Or la Commune ne dispose de pratiquement aucune réserve foncière urbanisable pour accueillir de nouveaux habitants.

Face à ce constat la reconquête de bâtis vacants apparaît comme une priorité pour la municipalité. Ces derniers impacte de manière négative l'image du bourg en créant des friches urbaines.

Dès lors Venduire, a sélectionné l'une d'entre elle pour entreprendre une action de réhabilitation. Il s'agit d'une maison d'habitation vacante avec son jardin, au cœur du bourg. Elle pourra être reconvertie en logements communaux.

L'EPF accompagnera la commune de Venduire dans la réalisation de ce projet ou de projets identiques en réalisant les négociations et les acquisitions des différentes propriétés situées dans le périmètre de réalisation ou de veille.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine 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.

L'EPF intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, développement économique, revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, lutte contre les risques, subsidiairement protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention 2018-2020 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- D'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- De guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- D'optimiser l'utilisation foncière, où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

En outre, les 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 conservés 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. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

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

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

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;

- ◆ Revente des biens acquis
 - ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.
-
- 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

Ce périmètre correspond au bourg de Vendoire, proche des commerces et des services.(en vert sur la carte).

Sur ce périmètre, une démarche d'analyse commune du foncier et des potentialités pourra être menée, pour envisager les possibilités d'action foncière, déterminer une méthode pour analyser le caractère stratégique d'un bien et l'opportunité de l'acquérir. Des études peuvent également être réalisées sur ce périmètre.

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 pourra être délégué à l'EPF au cas par cas selon les opportunités sur ce périmètre.

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

Projet : Maison de bourg

Site : Parcelles cadastrées A 448 et 449

Il s'agit d'une maison de bourg avec ses dépendances et son jardin au cœur du bourg de Venduire. Les bâtiments se dégradent assez rapidement du fait du manque d'entretien ce qui constitue une friche qui impacte l'image du bourg.

Projet :

La Commune de Venduire comme présenté plus haut, souhaite l'acquisition de ce site pour effectuer une opération de reconversion de ce site en logements communaux.

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 CENT MILLE EUROS HORS TAXES (100 000 € 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.

La garantie de rachat est supportée par chacune des collectivités en fonction de leurs compétences et des fonciers les concernant.

Chaque foncier acquis par l'EPF se fera avec l'accord de la collectivité concernée et cette dernière supportera la garantie de rachat de ces fonciers.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 3 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Vendoire
représentée par son Maire,

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

Alain LUCAS

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MANGUIN** n° 2019/100
en date du 2019

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 27

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Biganos, la COBAN (33) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Biganos, la COBAN (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROJEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région ^{25 FEV. 2020}
Bordeaux, le ^{Pour la Préfète,}

La préfète <sup>L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales</sup>

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Biganos, la COBAN (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation de logements et commerces

Contexte : Commune très dynamique du Bassin d'Arcachon, Biganos compte 10 470 habitants. Ce secteur en entrée de bassin accueille à la fois une population en provenance du littoral et de la métropole bordelaise. Aussi, la commune a gagné plus de 7% d'habitants depuis 2011 et ne cesse de se développer, principalement sous forme de lotissements successifs.

Projet : La commune consciente de la nécessité de structurer son développement à, lors de son précédent mandat, mis en place une ZAC qui a permis de donner un caractère de centralité au bourg. A fin de poursuivre cette dynamique, Biganos souhaite cibler certains fonciers pour proposer des opérations de densification.

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Rue Poincaré: au croisement de 3 départementales, la commune souhaite que l'EPF se porte acquéreur d'un emplacement réservé pour permettre la sécurisation d'un carrefour routier majeur et l'implantation d'un programme de logements en densification.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19-
D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG
ENTRE**

BIGANOS (33)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BASSIN D'ARCACHON NORD

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Biganos, dont le siège est situé à la Mairie de Biganos - 52 avenue de la Libération - 33380 BIGANOS - représentée par son maire, **Monsieur Bruno LAFON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

d'une part,

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord dont le siège est situé au 46 avenue des Colonies – 33510 ANDERNOS-LES-BAINS, représentée par son Président, **Monsieur Bruno LAFON**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,

Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **L'EPCI** » ;

et

L'Etablissement 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 Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du en date du

Ci-après dénommé « **L'EPFNA** » ;

d'autre part

Identification des périmètres d'intervention



Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE BIGANOS (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1



PRÉAMBULE

La Commune de Biganos

La Commune de Biganos, située dans le département de la Gironde, est une commune du canton d'Andernos-les-Bains et de la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord.

Commune située dans le Pays de Buch au cœur du parc naturel régional des Landes de Gascogne, Biganos est l'une des dix localités qui bordent le Bassin d'Arcachon et se trouve à la croisée des chemins du nord et sud du bassin.

La ville est desservie par la SNCF avec la Gare de Factice-Biganos qui est située sur la ligne Bordeaux - Irun (services TER Nouvelle-Aquitaine Bordeaux-Arcachon, Bordeaux-Irun et Bordeaux-Tarbes). Biganos est située à 36 km de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac.

A partir du 16 décembre 2019, une nouvelle desserte journalière Arcachon/Paris en TGV INOUI sera mise en service. Les voyageurs pourront rejoindre la capitale en moins de 2h30 au départ de Biganos.

La fin du XXe siècle a vu un fort développement démographique de la ville malgré le déclin de ses industries. Au début du XXIe siècle, la métallurgie alors très présente au début du XXe siècle, n'est qu'un souvenir. La Cellulose du Pin, devenue Smurfit Kappa, est toujours la première unité européenne de production de papier kraft base pour cartons, mais celle-ci, désormais très automatisée, n'est plus le premier employeur de la commune (c'est le magasin Auchan). Cette industrie est très ancienne sur le site puisqu'à l'origine, un moulin papetier avait été construit sur le ruisseau du Lacanau de Mios au lieu-dit Pont Neau dont on peut encore voir les vestiges à l'entrée sud de la ville. Désormais relativement étendue, la ville englobe ses anciens bourgs disjoints dont Factice et d'autres, maintenant quartiers de la ville.

En 2016, la commune comptait 10 470 habitants, en augmentation de 7,27 % par rapport à 2011 et en constante évolution depuis 1 946, répartis sur 52,70 km² soit une densité de 199 hab/km². Biganos possède une répartition générationnelle équilibrée et se compose d'une part significative d'actifs avec enfants et de jeunes adultes. Il s'agit d'une population en âge de travailler qui témoigne de l'attractivité du territoire auprès des actifs. La commune de Biganos constitue un des pôles économiques les plus attractifs sur le territoire du Bassin d'Arcachon.

Elle est par ailleurs marquée dans son identité par une prépondérance du tourisme tant dans les modes de vie des populations que dans l'économie locale, de par sa situation géographique charnière entre le Nord et le Sud du Bassin.

La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord

Créée le 18 novembre 2003 et devenue Communauté d'Agglomération le 1er janvier 2018, la COBAN regroupe les communes d'Andernos-les-Bains, Arès, Audenge, Biganos, Lanton, LègeCap Ferret, Marcheprime et Mios pour une population de 64 092 habitants.

La COBAN couvre un territoire de 605 km² faisant d'elle la Communauté d'Agglomération la plus étendue de la Gironde. Située au Sud-Ouest du département de la Gironde, sur la façade atlantique autour du Bassin d'Arcachon, la COBAN est limitrophe de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud – Pôle Atlantique au Sud, de la Communauté de Communes du Val de L'Eyre et de Bordeaux Métropole, de la Communauté de Communes JallesEau-Bourde à l'Est, de la Communauté de Communes Médullienne au Nord. La COBAN, la COBAS et la CdC du Val de l'Eyre, forment à elles trois le Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre.

Localisée à environ 30 km de Bordeaux Métropole, la COBAN est desservie principalement par la RD 106 au Nord ralliant Lège-Cap Ferret, Arès, Andernos et Lanton et la RD 1250 qui dessert Marcheprime et Biganos et l'A63 au Sud la reliant à Bordeaux et qui dessert les communes de Marcheprime et Mios. Territoire en plein développement, la COBAN a besoin d'optimiser et de déployer ses infrastructures de transports et son réseau routier est régulièrement saturé (25 000 véhicules par jour sur la RD 106), phénomène accru en période estivale. Néanmoins, l'intercommunalité a engagé des actions afin de favoriser l'intermodalité sur le territoire dont l'aménagement de 12 aires de covoiturages et deux Pôles d'Echange Intermodal (PEI) sur les communes de Biganos et Marcheprime dotées respectivement d'une gare ferroviaire.

Il est par ailleurs à noter que l'aéroport le plus proche est celui de Bordeaux Mérignac situé à environ 40 km.

Ainsi, la COBAN possède des atouts ayant trait, entre autres, à ses caractéristiques intrinsèques et à sa localisation stratégique sur l'axe Bordeaux – Espagne et sa proximité immédiate avec Bordeaux Métropole tout en étant à la fois bassin de vie dynamique et destination touristique forte avec le Bassin d'Arcachon.

A l'échelle de la COBAN, une importante croissance démographique est observée sur la période récente (+2,2%/an entre 2009 et 2014). A titre de comparaison, le Département de la Gironde a connu une croissance de 1,2% sur cette même période. Ainsi, la population a presque triplé en moins de 50 ans sur le territoire.

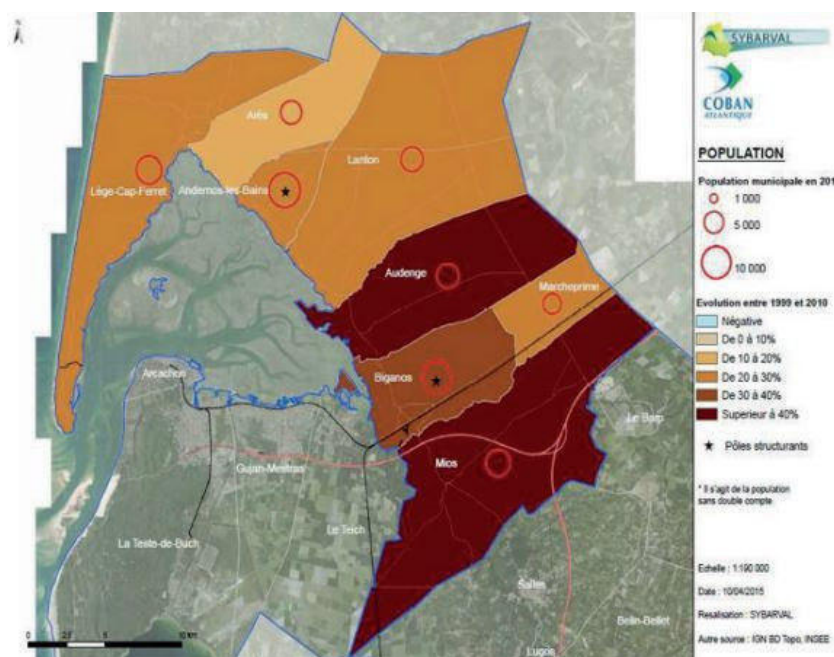
Cette croissance est particulièrement forte sur les communes d'Audenge (+4,3%/an entre 2009 et 2014) et Mios (+4,7%) ce qui traduit l'attractivité de ces communes, notamment en raison de leur proximité avec la métropole bordelaise.

En effet, l'augmentation de la population repose principalement sur l'attractivité résidentielle du territoire et donc l'arrivée de nouveaux habitants avec :

- Un solde migratoire de 2,2% en moyenne / an entre 2009 et 2014 ;
- Un solde naturel très faible depuis près de 50 ans, négatif ou nul, sur la plupart des communes.

Ces dynamiques démographiques sont néanmoins variables :

- Des communes dont le dynamisme démographique et le solde naturel positif traduisent leur attractivité, notamment pour les jeunes ménages. Cela concerne essentiellement les communes les plus au sud et facilement accessibles de la métropole bordelaise avec l'A63. La proximité à Bordeaux, bassin d'emplois dynamiques, et l'accessibilité à un foncier plus abordable sont parmi les facteurs d'attractivité les plus importants pour les jeunes ménages.
- Des communes dont la forte attractivité contrebalance un solde naturel faible voire négatif dans certains cas. Les communes littorales du Nord sont les plus concernées par ce phénomène, elles attirent davantage une population aisée, notamment de jeunes retraités disposant d'un pouvoir d'achat plus important leur permettant d'acquérir des biens aux prix plus élevés.



Répartition générationnelle au sein des communes de la COBAN						
	Nombre de 0-19 ans	Part des 0-19 ans	Nombre de 60 ans et plus	Part des plus de 60 ans	Indice de jeunesse	Population totale
Andernos-les-Bains	1 993	17%	5 206	45%	0,38	11 687
Arès	1 058	17%	2 599	42%	0,41	6 126
Audenge	1 676	23%	2 006	27%	0,84	7 410
Biganos	2 462	24%	2 300	22%	1,07	10 258
Lanton	1 242	18%	2 536	37%	0,49	6 771
Lège-Cap Ferret	1 473	18%	3 180	39%	0,46	8 196
Marcheprime	1 290	28%	785	17%	1,64	4 577
Mios	2 683	30%	1 535	17%	1,75	9 067
COBAN TOTAL	13 877	22%	20 147	31%	0,69	64 092

Source : INSEE, RP2015 exploitation principale

Le vieillissement de la population sur le territoire de la COBAN induit de fait de nouveaux besoins en équipements publics selon les communes.

En dehors de cette analyse démographique, la COBAN connaît une forte attractivité résidentielle qui coïncide avec la phase de développement économique du territoire. Ainsi, elle profite d’un parc de logements récent puisque la moitié des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2015.

Le rythme de construction a suivi l’évolution démographique avec en moyenne près de 900 nouveaux logements construits par an entre 2004 et 2013. La production de logement est orientée à 70 % vers de l’individuel, sachant que 85% de l’habitat est en individuel pur ou groupé (Filocom 2015).

De plus, avec 13 136 logements sur un total de 44 155, les résidences secondaires représentent presque 30% du parc de la COBAN et illustre l’attractivité du territoire en matière de tourisme, notamment pour les personnes disposant d’un important pouvoir d’achat. Cependant, des disparités sont constatées entre les communes. En

6

effet, leur proportion atteint 30 % à Andernosles-Bains et même 57 % à Lège-Cap Ferret quand dans le même temps elle atteint 2 % à Mios et 1 % à Marcheprime.

Le taux de logements vacants avoisine les 4 % en 2015, (en baisse de 0,5 points entre 2013 et 2015) ce qui démontre une forte tension du marché de l'immobilier local. D'ailleurs, l'analyse de ce taux indique une vacance essentiellement conjoncturelle et non structurelle puisque plus de 60 % des logements vacants le sont depuis moins d'un an. Nous avons donc un territoire diversifié mais complémentaire.

Du point de vue économique, la COBAN génère une activité économique importante avec des emplois concentrés en partie dans la sphère présentielle (artisanat, tourisme). Ainsi, le secteur d'activité du commerce, du transport et des services divers capte une part conséquente de l'emploi sur le territoire puisque ce domaine d'activité représente 17% de l'emploi total en 2012. Le commerce constitue donc un secteur pourvoyeur d'emploi sur le territoire puisque les établissements de commerces, transports et services divers représentent plus de 64% de l'ensemble des établissements. Son importance tient du fait de la croissance démographique dont les revenus de la population sont supérieurs au reste du département et grâce au secteur du tourisme. En outre, seulement la moitié des actifs de la COBAN travaille sur le territoire. Cela traduit la forte influence de Bordeaux Métropole qui capte l'essentiel de l'emploi pour les communes du Sud de la COBAN.

Il est à noter que le SYBARVAL, syndicat mixte qui regroupe les 3 intercommunalités du Pays BARVAL autour du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Sud, la Communauté d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord et la Communauté de communes du Val de l'Eyre) a engagé une nouvelle procédure afin de relancer l'élaboration du SCOT en janvier 2019.

Le Projet de la commune :

La commune de Biganos sollicite l'EPFNA pour une mission de prospective foncière et d'intervention afin de renforcer le centre-ville de **la commune**.

Cette mission entre dans les objectifs de la convention cadre n°33-19-101, signée le 18 septembre 2019 entre **la Communauté d'agglomération** et l'EPFNA, notamment :

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser en priorité et dès que pertinent le foncier bâti ou non bâti en 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'EPFNA afin de répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Maîtriser le risque d'étalement urbain en périphérie des bourgs ;

En ce sens, **la commune** sollicite l'EPFNA pour une intervention sur des fonciers en centre-ville et dans le zonage à vocation urbaine du PLU.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'EPFNA 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 son territoire de compétence.

L'EPFNA, 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, **L'EPFNA** n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, **L'EPFNA** n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, **L'EPFNA** appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de **L'EPFNA**, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par **la commune** et **l'EPFNA** ;
- définir les engagements et obligations que prennent **la commune** et **l'EPFNA** 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'EPFNA** et de **la commune**, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par **l'EPFNA** seront revendus à **la commune** et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, **la commune** confie à l'établissement 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** ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-19-101 signée le 18 septembre 2019 conformément aux délibérations du Conseil communautaire du 9 avril 2019 et de **l'EPFNA** du 11 juin 2019.

Au vu des enjeux particuliers de **la Communauté de communes** et de **la commune**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de **l'EPFNA** et de **l'EPCI** il est convenu que le partenariat doit permettre à ces deux collectivités 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.

L'EPCI et **l'EPFNA** identifient plusieurs enjeux fonciers importants :

- renforcer l'attractivité du parc existant, notamment en réduisant la vacance des logements ;
- améliorer l'offre de l'habitat, notamment stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée pour répondre aux besoins du marché réels ;
- optimiser le foncier des tissus urbains ;
- traiter les friches impactant le tissu des centres-bourgs ;
- maintenir le dynamisme de l'activité commerciale ;
- développer les projets d'activités économiques ;
- favoriser les politiques touristiques ;

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre de veille, en vert sur la carte, correspond au centre-bourg.

Ce périmètre permettra d'engager de futurs projets d'intervention. Le cas échéant, ces derniers seront formalisés par des avenants à la présente convention.

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par **la commune**. L'**EPFNA** pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec **la commune** et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

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

Le droit de préemption pourra être délégué à l'**EPFNA** au cas par cas sur ce périmètre, à travers une délibération de délégation du droit de préemption urbain du titulaire de ce droit à l'**EPFNA**, détaillant les parcelles cadastrales et l'objet de la préemption.

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

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

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « carrefour de la rue Raymond Poincaré et rue des Eyquems » (en rouge sur la carte).

Le périmètre correspond au projet suivant :

Projet : carrefour de la rue Raymond Poincaré et rue des Eyquems

Site : Le projet se situe sur la parcelle cadastrée section BD n°21 pour une surface de 1 173m², en zone UA du PLU. Il s'agit d'un emplacement réservé car une partie de la parcelle doit servir à repenser et aménager le carrefour, de la rue Raymond Poincaré et rue des Eyquems, afin de sécuriser et de fluidifier la circulation.

Projet : Dans sa réflexion pour le réaménagement du centre-ville, **la commune** de Biganos a identifié la parcelle susvisée comme emplacement réservé afin d'aménager un carrefour qui aujourd'hui pose une problématique de sécurité des usagers de la route. Cette parcelle offre un plus grand potentiel, que le simple aménagement du carrefour, avec la possibilité de créer des logements.

L'EPFNA pourra lancer une étude de faisabilité/capacitaire sur le reste de la parcelle afin de déterminer le potentiel de constructibilité.

Sur ce périmètre, **L'EPFNA** engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre.

Il préemptera avec l'accord de **la 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'EPFNA** sur ce périmètre, à travers une délibération de l'organe titulaire du droit de préemption urbain, identifiant précisément les parcelles objets de cette délégation ainsi que le projet envisagé.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de **L'EPFNA** est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € H.T).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la commune** est tenue de solder l'engagement de **L'EPFNA** 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'EPFNA** étant assujetti.

L'EPFNA 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 commune** vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et **L'EPFNA** redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de
Biganos
représentée par son Maire,

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

Bruno LAFON

Sylvain BRILLET

La Communauté d'Agglomération
du Bassin d'Arcachon Nord
représentée par son Président,

Bruno LAFON

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **XXX** n° 2019/.. en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 28

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la commune de Cadarsac, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la commune de Cadarsac, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région

Bordeaux, le

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la commune de Cadarsac, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

Objet : Résorption d'une verrue urbaine et projet de logements

Contexte : La commune de Cadarsac est située dans l'Entre-Deux Mers, proche de Libourne et située au sein de la CdA du Libournais. D'une population en 2017 de 357 habitants, la Commune essentiellement rurale se structure autour de son axe principal, l'avenue des Bergères et de son bourg autour de la mairie.

Projet : La reconquête de la verrue urbaine du centre-bourg est étroitement liée à un projet d'aménagement plus global et répond au besoin d'assurer la sécurité des passants le long de la voie publique (RD210) en aménageant un cheminement piéton, et de détruire les bâtis existants pour inclure les terrains, une fois nus, dans le périmètre d'une opération d'ensemble

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille intégrant la partie classée UAa autour de la mairie. Périmètre de réalisation sur la verrue urbaine voisine de la mairie.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE CADARSAC (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- Périmètre de veille (4,28 ha)
- Périmètre de réalisation (2360 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-19 POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE DE CADARSAC (33)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Cadarsac, dont la mairie est située 25 avenue des Bergères 33750 Cadarsac - Représentée par son maire, **Monsieur Armand REIS-FILIFE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale, dont l'adresse est - 42 rue Jules Ferry – CS 62026 - 33503 Libourne cedex – représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CALI** » ;

Et,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du 2020.

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention :



PRÉAMBULE

La Commune de Cadarsac

Cadarsac est une commune du plateau de l'entre-deux mers, sur la rive gauche de la Dordogne, à moins d'une dizaine de kilomètres au sud de Libourne et une vingtaine de kilomètres au nord-est de la métropole bordelaise. S'étendant sur une superficie de plus de 200 hectares, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Au début des années 1950, la commune dénombre environ 115 habitants. Après une légère baisse de sa population municipale au début du XX^{ème} siècle, la population municipale est repartie à la hausse après la seconde guerre mondiale. La croissance démographique s'est accélérée au cours des années 1980 pour atteindre 357 habitants en 2017. La commune connaît sur la période 2009-2014 une croissance démographique très importante avec un taux de variation annuel de 3.64 %, essentiellement due à un solde migratoire positif.

La commune jouit d'une situation géographique attractive compte-tenu de sa proximité de l'échangeur de la RN 89 reliant Libourne à la métropole bordelaise. La commune se situe ainsi à 15 minutes en voiture de Libourne en 15 minutes et 40 minutes de Bordeaux.

Le paysage de la commune se caractérise par la présence d'un lac privé en entrée de ville nord, une urbanisation discontinue le long de la RD120, coïncée entre le talus forestier et les étendues de champs de vignes, témoins de l'activité viticole de la commune. L'église romane Sainte-Eulalie, datant du XII^e siècle est inscrite au titre des monuments historiques depuis 1925.

56 % des habitants de Cadarsac sont des ouvriers, 29 % des employés et 14.5 % appartiennent à la catégorie socio-professionnelle des artisans, commerçants et chefs d'entreprise. La commune accueille 33 établissements d'activité au 31 décembre 2015.

En 2015, le parc de logements cadarsacais est exclusivement composé de maisons individuelles. Le parc est peu diversifié avec 94 % de propriétaire occupants, 11 logements vacants, soit 8 % du parc de logement et seulement 2 logements sociaux. Les personnes qui s'installent sur la commune recherchent un bien avec un jardin pour profiter de la douceur de vivre de cette commune rurale.

Toutefois, la résorption de la vacance reste un objectif pour la commune dont les possibilités d'urbanisation sont contraintes par les parcelles viticoles et le relief.

La Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI)

Créée 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 du 29 novembre 2016, la Communauté d'Agglomération du Libournais a fusionné avec la Communauté de Communes du Sud-Libournais et a été étendue aux communes de Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Dardenac, Espiet, Nérigean, Saint-Quentin-de-Baron et Tizac-de-Curton de la communauté de communes du Brannais. Cette fusion-extension emporte la création au 1^{er}

janvier 2017 d'une Communauté d'Agglomération de 46 communes pour une population de 88 699 habitants. Par arrêté du 27 décembre 2017, le Préfet a autorisé le retrait de la commune de Camiac-et-Saint-Denis.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, La Cali se compose des 45 communes suivantes : Abzac, Arveyres, Bayas, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande-de-Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Libourne, Maransin, Moulon, Nérigean, Pomerol, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Ciers-d'Abzac, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Savignac-sur-l'Isle, Tizac-et-Curton, Tizac-et-Lapouyade et Vayres.

Située à l'est du département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente-Maritime et de la Dordogne et certaines communes de la Cali se situent, pour les plus proches, à moins de 15 km de l'agglomération bordelaise et 30 km de Bordeaux. Par conséquent, La Cali subit des phénomènes d'étalement urbain relativement marqués, et la pression immobilière et les phénomènes de divisions parcellaires s'accroissent sur les communes au sud du territoire communautaire. A l'inverse, le nord de La Cali est marqué par la désindustrialisation et une dichotomie dans le profil des communes entre la centralité émergente de Coutras, la continuité urbaine Saint-Médard de Guizières – Saint Seurin sur l'Isle et les communes rurales.

Par ailleurs, l'explosion démographique de la métropole bordelaise, toute proche, et les projets de redynamisation du centre-ville de Libourne devraient dans les prochaines années renforcer son attractivité et son statut d'agglomération de la rive droite de Bordeaux.

On distingue six polarités principales : Libourne, la ville-centre, compte plus de 24 000 habitants, Coutras plus de 8 000 habitants, Saint-Denis de Pile et Izon plus de 5 000 habitants chacune, Saint Seurin sur l'Isle et Vayres plus de 3 000 habitants chacune, le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles. 26 communes de la Cali comptent moins de 1 000 habitants.

Depuis 2010, la Cali connaît une croissance démographique régulière avec un taux de croissance annuelle moyen de 1%. Ce taux révèle toutefois des dynamiques différenciées selon les territoires avec une croissance importante sur le sud de la Cali en raison de la proximité géographique avec la métropole bordelaise. A l'inverse, certaines communes à vocation plus viticole connaissent des décroissances de population.

Le territoire de l'agglomération, situé à la confluence des vallées de l'Isle et de la Dordogne, a hérité d'infrastructures de transports de qualité.

Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910.

La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et d'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, qui 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 logements vacants était de 11% en 2015 contre 8% dans le reste du département. Même si ce chiffre comprend les vacances conjoncturelles, il n'en reste pas moins élevé. La Cali présente pas moins de 29 % de ses résidences principales qui sont dans le parc locatif privé. Or plus de 80% des locataires de ce dernier sont éligibles aux logements sociaux. Dès lors, on peut observer que le parc locatif privé dans la Cali répond en grande partie aux besoins de logement des populations les plus modestes. Le parc de logement social, en lui-même, est modeste et vieillissant. Il ne représente que 11.3 % des résidences principales, et se concentre en très grande majorité à Libourne. Le développement et une meilleure répartition de ce parc est donc un enjeu majeur pour la Cali.

Le Projet de la Commune :

La commune de Cadarsac a décidé d'engager avec l'aide de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) des opérations de maîtrise foncière pour résorber l'habitat dégradé et densifier le tissu urbain du centre-bourg.

L'intervention de l'EPFNA intervient en parallèle d'un projet d'urbanisation d'un secteur de 2,3 hectares dans le prolongement du bourg existant (au nord-est de la mairie, de la salle des fêtes et de la RD 120). L'urbanisation de ce secteur à vocation d'habitat s'effectuera en deux phases (un premier secteur classé en zone 1AU dans le PLU d'une superficie de 1.4 hectare et un second secteur en zone 2AU) et a pour objectif d'offrir de renforcer la structure du centre-bourg à l'échelle de la commune de Cadarsac.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 son territoire de compétence.

L'EPFNA, 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et

centres villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

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

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

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements foncières et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;

- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;

- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

L'EPFNA, par la présente convention opérationnelle, accompagnera La Cali et 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.

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPFNA 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'EPFNA 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 la Commune de Cadarsac, La Cali et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Commune de Cadarsac, La Cali 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, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la commune de Cadarsac 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 (DPU), droit de délaissement, droit de priorité, expropriation (DUP)...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la commune et La Cali ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-088 signée le 24 avril 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 14 décembre 2017 et du conseil d'administration du 13 décembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la CALI, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CALI, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CALI d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs 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 CALI 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
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Améliorer la qualité des opérations à vocation résidentielle réalisées en extension urbaine

- Limiter l'étalement urbain en densifiant l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- 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 3. – 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.

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

Ce périmètre correspond à la zone UAa à proximité directe de la Mairie.
(en vert sur la carte).

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

Des études pourront également être réalisées sur ce périmètre
Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

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

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

Projet 1 : avenue des Bergères

Site : parcelles cadastrales 000A 168, 406, 170, 177, 174, 176, 175, 173 d'une superficie totale de 2277 m².

Projet : Le projet consiste à maîtriser une propriété de 2 277 m² situé au cœur du centre-bourg appartenant à deux propriétaires et limitrophe du projet d'extension urbaine décrit ci-dessous. Le foncier est aujourd'hui occupé par deux ensembles immobiliers distincts vacants ; le bâtiment le long de la voie publique est frappé d'un arrêté de péril imminent en date du 10 août 2018. La reconquête voire la destruction de cette verrue urbaine est étroitement liée au projet d'aménagement limitrophe et répond à deux besoins :

- Assurer la sécurité des passants le long de la voie publique RD210 en aménagement un cheminement piéton,

- Inclure les terrains dans le périmètre du projet d'aménagement pour créer une voie de circulation jusqu'à la RD210.

La volonté de la commune est que l'EPFNA acquière ce foncier. Ce foncier pourra être revendu en totalité ou en partie par l'EPFNA soit à l'aménageur de la future opération d'aménagement limitrophe, soit à un autre constructeur à condition qu'une voirie connectant l'opération d'habitat à la RD120 soit aménagée.

Sur ce périmètre, l'EPFNA, après étude de l'équilibre de l'opération et accord du Maire, engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire des parcelles du périmètre.

Par ailleurs, la municipalité pourra demander à l'EPFNA de procéder à des acquisitions foncières sur d'autres sites stratégiques pour la constitution du centre-bourg de demain de la commune.

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la commune 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.

Dans le cas d'une acquisition réalisée par l'EPF d'un bien devant être rétrocedé à la Commune au terme de la durée de portage, un opérateur pourra être désigné pour acquérir le bien à la place de la Commune.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Cadarsac
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération du
Libournais
représentée par son Président,

Armand REIS-FILIFE

Philippe BUISSON

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 29

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cissac-Médoc (33) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cissac-Médoc (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière en faveur de la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cissac-Médoc (33) et l'EPFNA

Objet : La commune a décidé de poursuivre sa dynamique de redynamisation avec l'EPFNA pour poursuivre la reconquête démographique

Contexte : Située au centre de la presqu'île du Médoc, la commune possède un emplacement privilégié entre agglomération bordelaise, vigne, forêt et océan. Ce positionnement lui a permis de croître durant les dernières décennies pour atteindre 2 100 habitants en attirant des ménages d'accédants. Cette croissance s'est en partie réalisée par la création de logements neufs et ont induit la vacance d'une partie des logements anciens du bourg.

Projet : Entre forêt et vigne, la commune ne dispose que de peu de fonciers urbanisables mais souhaitent poursuivre son développement tout en profitant de sa position de carrefour médocain. Pour cela elle a ciblé plusieurs biens vacants ou en dents creuses au cœur de la centralité.

Durée : 4 ans

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Chemin des Ricous: le bien comprend une maison vacante et une parcelle de vigne de 5 660m² en dent creuse qui permettrait la sortie d'une opération de logements libres.

Place Charles De Gaulle: bien mitoyen du groupe scolaire communal composé de deux maisons mitoyennes vacantes qui permettront l'implantation de logements communaux.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine



107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr

RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

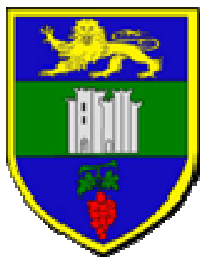
COMMUNE DE CISSAC-MÉDOC (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



-  Périmètre de veille (63,37 ha)
-  Périmètres de réalisation (7146 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



Cissac-Médoc



CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-20- D'ACTION FONCIERE EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CISSAC-MEDOC (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Cissac-Médoc dont la Mairie est située 4 route de Landat - 33250 - Cissac-Médoc représentée par son maire, **Monsieur Jean MINCOY**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du _____ ,
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

D'une part,

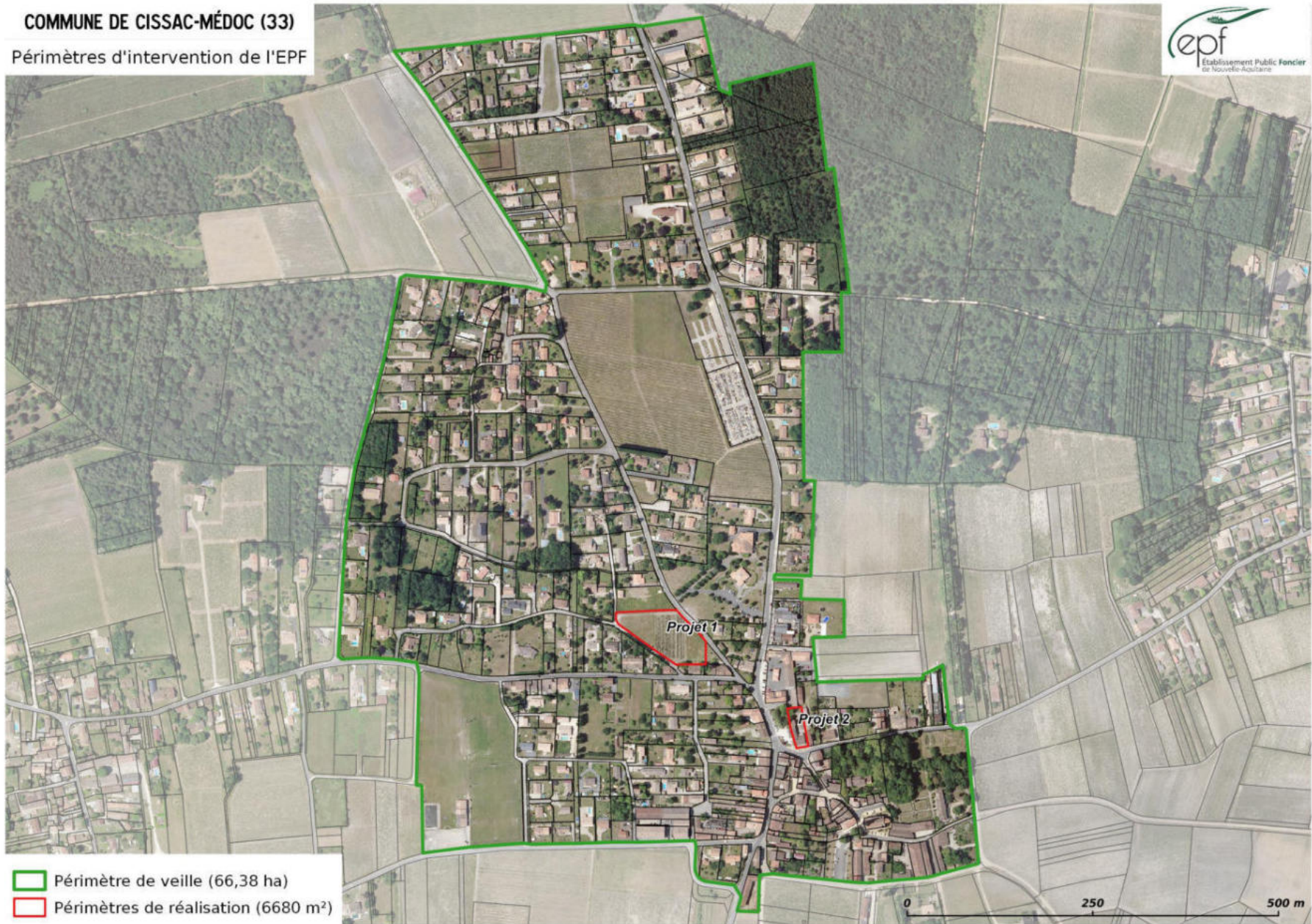
Et

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 Sylvain BRILLET**, son directeur général à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n°. Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

COMMUNE DE CISSAC-MÉDOC (33)


Périmètres d'intervention de l'EPF



COMMUNE DE CISSAC-MÉDOC (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



 Périmètres de réalisation (6680 m²)

PRÉAMBULE

La Commune de Cissac-Médoc

La commune de Cissac-Médoc est située dans le département de la Gironde au centre de la presqu'île du Médoc. Elle appartient à la Communauté de communes Médoc Cœur de Presqu'île, depuis sa création le 1^{er} janvier 2017. Elle dépend du canton et de l'arrondissement de Lesparre-Médoc.

En 2015, la population cissacaise atteignait les 2 100 habitants. Depuis les années 1960, la Commune connaît un accroissement démographique constant avec une hausse significative dans les années 1970 qui s'est stabilisée dans les années 1990. En effet, à cette période Cissac-Médoc a bénéficié de l'essor économique de l'industrie pauillacaise, en accueillant sur son territoire de nombreux salariés travaillant dans la commune voisine.

Cependant, cette attractivité démographique s'est maintenue malgré les fermetures d'entreprises, puisque Cissac, bénéficie du phénomène de desserrement du centre-ville de Pauillac, tout proche, grâce à la présence de nombreux fonciers constructibles.

La Commune accueille aussi de plus en plus de populations venant de la métropole bordelaise, située à 45 minutes, qui sont attirés par la qualité de vie et le prix modéré du foncier.

Aussi la population cissacaise demeure assez jeune (57% de la population ayant moins de 45 ans en 2016). La commune bénéficie aussi de l'arrivée de jeunes retraités attirés notamment par sa proximité avec l'Océan.

La position centrale de Cissac-Médoc, au cœur de la presqu'île médocaine et la traversée de son territoire par la RD1215, sont des atouts importants pour le village, puisqu'ils permettent à ses habitants d'être à proximité des pôles économiques de Pauillac et Lesparre-Médoc, mais aussi dans une moindre mesure du bassin d'emploi du nord de la métropole bordelaise. A ce titre, la Commune accueille aussi sur son territoire la zone d'activité de Beauchêne dont le nombre d'installations a progressé depuis quelques années et qui permet à Cissac de devenir un pôle relais secondaire important sur la Communauté de Communes, en interactions directes avec des communes extérieures comme Hourtin.

Le territoire communal offre quant à lui bonne une qualité de vie et une richesse de paysages. En effet, ce dernier avec ses plateaux viticoles autour du bourg et des principaux hameaux à l'est, et son massif forestier qui occupe à l'ouest et au sud la moitié du territoire présente un condensé des paysages médocains.

Le tissu urbain et agricole s'est donc construit autour de cette diversité, avec un bourg médocain et ses hameaux entourés de vignes en AOC haut-médoc, et le massif forestier où s'est installée l'activité sylvicole et la chasse.

Le bourg de Cissac-Médoc, est également une centralité dynamique qui abrite quelques commerces de proximité et de nombreux artisans. Ce tissu commercial reste toutefois fragile du fait de la proximité de la ZAE de Beauchêne, mais aussi des zones commerciales de Pauillac et Saint-Laurent toutes proches.

La commune dispose aussi d'une école maternelle et élémentaire, ainsi qu'un riche tissu associatif aussi bien sportif que culturel.

Au total, Cissac accueillait 603 emplois en 2016, répartis en 179 établissements. Plus de la moitié de ces derniers sont dans le secteur du commerce et représente plus de 100 emplois. L'agriculture, notamment grâce à la viticulture, regroupe un nombre quasi-identique d'emplois sur une trentaine d'exploitations.

Enfin, le secteur public et de la santé regroupait pas moins de 35% des emplois de la Commune.

La Commune de Cissac-Médoc dispose aussi d'un bon raccordement au réseau de car TransGironde et à la gare TER de Pauillac située à seulement quelques minutes.

Le parc de logements cissacais demeure assez récent avec seulement 26% de constructions antérieures à 1945. Aussi, près de la moitié des logements ont été construits entre 1971 et 2005 pour accueillir de nouveaux habitants travaillant dans les pôles économiques voisins ou dans le nord de l'agglomération bordelaise. La construction neuve demeure dynamique avec près de 21% d'habitations postérieures à 2006.

Le taux de vacance, bien qu'en légère augmentation, n'est pas encore préoccupant puisqu'il représente moins de 10% de l'ensemble du parc. Toutefois, ces logements se concentrent dans l'habitat ancien au cœur du bourg et des hameaux de Cissac, ce qui impacte l'attractivité du territoire.

Aussi le développement de logements neufs en extension du bourg, et le nombre élevé de terrains constructibles, ne facilite pas la réhabilitation des habitations anciennes, plus complexe et coûteuse.

Le Projet de la Commune :

La Commune de Cissac-Médoc a décidé d'entreprendre, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de revitalisation au cœur de son bourg.

Consciente de l'attractivité démographique croissante de son territoire, la Commune de Cissac souhaite renouveler l'image de son bourg où se concentrent la quasi-totalité de ses commerces et services (en dehors de la ZAE de Beauchêne à l'ouest de la Commune au bord de la RD1215).

De plus, les zones constructibles validées par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis 2008, sont pour la plupart consommées.

L'essentiel de son territoire est classé en zone agricole avec de nombreuses parcelles en AOC haut-médoc et en zone naturelle avec le massif forestier. La Commune est aussi soumise à un PPRI au sud autour des marais du Breuil mais surtout par un PPRIF qui couvre l'ensemble du massif forestier.

Ainsi la création de nouveaux logements ou commerces sur la Commune doit essentiellement s'effectuer à travers la réhabilitation de bâtis vacants ou l'urbanisation de dents creuses.

Pour ce faire, la Municipalité a sélectionné plusieurs fonciers bâtis vacants, qui constituent de véritables friches urbaines au cœur du bourg.

Ces fonciers pourraient accueillir de nouveaux logements réhabilités dans le bourg, adaptés aux besoins de la Commune, notamment pour les personnes âgées semi-dépendantes ou les jeunes actifs.

Une partie du foncier pourrait aussi accueillir un local à destination commercial ou de services.

Le partenariat avec l'EPF doit permettre à ce dernier de mener les négociations et l'acquisition de ces différents fonciers qui seront cédés à la Commune pour mener à bien ses différents projets.

Cette opération doit donc aboutir à la réalisation d'un programme de création de logements ou de service aux répercussions importantes pour le dynamisme démographique et économique du bourg de Cissac-Médoc.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPF anciennement de Poitou-

Charentes est désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine et compétent sur l'ensemble des départements de la Corrèze, de la Creuse, de la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen et de la Haute-Vienne, en plus des départements historiques de la Charente, de la Charente-Maritime, des Deux-Sèvres et de la Vienne.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine 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.

L'EPF intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, développement économique, revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, lutte contre les risques, subsidiairement protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention 2018-2020 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- D'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- De guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- D'optimiser l'utilisation foncière, où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

En outre, les 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 conservés 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 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.

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. — 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'Établissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre s'étend sur la partie la plus ancienne du centre-bourg de Cissac-Médoc où se concentrent la quasi-totalité des commerces et services, et où de nombreuses opportunités de densification ou de réhabilitation sont réalisables (en vert sur la carte).

Ce périmètre doit permettre à l'EPF, sous réserve de l'accord de la Commune, la réalisation d'études ou l'acquisition de nouveaux fonciers stratégiques pour la revitalisation du bourg de Cissac-Médoc. Une étude de gisement foncier pourra aussi être réalisée.

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

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

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

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

Ces périmètres correspondent aux différentes parcelles à acquérir (en rouge sur la carte).

• Projet n°1 : Immeuble et terrains chemin de Ricous

Site : Parcelles cadastrées ZD 83 et 84 – zone UB du PLU

La parcelle ZD 84 (474 m²), se situe au croisement de la rue du Petit bourg et du chemin de Ricous, au cœur du bourg, à proximité de la mairie et des écoles.

Il s'agit d'une maison ancienne de 85m² sans étage de type « girondine » dont l'entrée se trouve route des Gunes. Ce bâti vacant depuis peu de temps, est en bon état. Il dispose également d'une dépendance et d'un petit jardin.

La parcelle ZD 83 (5660 m²) est non bâtie mais est en partie plantée en vigne. Cette parcelle est soumise à un fermage que le fermier est prêt à stopper compte tenu de l'enclavement de la parcelle au milieu des habitations et de la petite surface exploitable.

Projet : La localisation de ce foncier au cœur du bourg constitue une opportunité intéressante pour la commune. En effet il se situe à proximité immédiate de ses équipements (écoles, salle des fêtes, mairie,) et de ses commerces, et impact l'image du village.

Sa visibilité et sa situation, on conduit la Commune à envisager une acquisition de ce foncier pour une réhabilitation du logement. La partie non bâti est quant à elle identifiée au PLU comme emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement socio-culturel et d'un espace public.

Pour cela la Commune souhaite l'intervention de l'EPF mener les négociations auprès du propriétaire unique, de manière à céder à la collectivité ce foncier pour sa reconversion.

Phasage envisagé :

- 2020-2021 : Négociations et acquisition des fonciers – négociation avec le fermier pour stopper le fermage
- 2021-2023 : Cession du foncier à la Commune pour entreprendre la réalisation du projet.

• **Projet n°2 : Immeuble – place Charles de Gaulle**

Site : Parcelle cadastrale AA 79 – zonage Ua

Ce foncier, se situe place Charles de Gaulle le long de la route du Landat, l'axe principal du bourg. Ce bâtiment est également mitoyen du complexe scolaire.

Il s'agit d'un ensemble de deux habitations anciennes. L'une de 96m² est en très bon état, l'autre de 54m² est à rénover. L'ensemble comprend aussi un jardin et des dépendances.

Projet : La localisation de ce foncier est aussi une opportunité intéressante pour la commune puisqu'il est mitoyen de son école.

La Commune envisage une acquisition de ce foncier pour une réhabilitation en logements communaux.

Phasage envisagé :

- 2020-2021 : Négociation et acquisition du foncier 2020-2021.
- 2021-2023 : Cession du foncier à la Commune pour entreprendre la réalisation du projet.

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

La négociation amiable se fera sur la base d'un bilan financier équilibré qui permettra autant que faire se peut, la réalisation d'une opération sans engager plus avant les finances de la commune. L'EPF ne pourra acquérir le bien qu'en deçà de l'estimation du service des domaines et après accord de la collectivité.

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.

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

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de QUATRE-CENTS MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € HT).

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

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Cissac-Médoc
représentée par son Maire,

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

Jean MINCOY

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, François MAGNIEN n° 2019/109 en date du 27 mars 2019

Annexe n°1 : Règlement d'intervention



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020-30

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat et la reconversion de friche entre la commune de Camps-sur-l'Isle, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour le développement de l'habitat et la reconversion de friche entre la commune de Camps-sur-l'Isle, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 17.5 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat et la reconversion de friche entre la commune de Camps-sur-l'Isle, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

Objet : Projet d'équipements et de logements sur des dents creuses et friches urbaines

Contexte : La commune de Camps-sur-l'Isle est située au Nord-Est du département de la Gironde, au sein de la CdA du Libournais. Elle compte 603 habitants (2017) et sa particularité est de se situer entre deux communes jouant le rôle de polarité : Saint-Médard-de-Guizières et Saint-Seurin-sur-l'Isle.

Projet : La commune de Camps-sur-l'Isle bénéficie de certains équipements offerts par ses communes voisines, et doit en conséquence organiser ses zones d'habitats et d'équipements, selon son axe structurant, la D1089, en faisant face à la problématique des divisions parcellaires en particulier.

Durée : 3 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de veille intégrant l'épaisseur urbaine de part et d'autre de la D1089, au niveau de la mairie. Périmètres de réalisation sur certaines dents creuses et friches urbaines au sein de ce périmètre de veille.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE CAMPS-SUR-L'ISLE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022

CAMPS-SUR-L'ISLE



CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-20 POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET LA RECONVERSION DE FRICHES

ENTRE

LA COMMUNE DE CAMPS-SUR-L'ISLE (33)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Camps-sur-l'Isle, dont la mairie est située 89 rue de la République 33660 Camps-sur-l'Isle - Représentée par son maire, **Monsieur David RESENDE**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

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

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale, dont l'adresse est - 42 rue Jules Ferry -33503 Libourne cedex – représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CALI** » ;

Et,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du 2020.

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

1

Identification des périmètres d'intervention :



PRÉAMBULE

La Commune de Camps-sur-l'Isle

La commune de Camps-sur-l'Isle est située dans la vallée de l'Isle dont elle occupe un méandre en rive sud, au Nord –Est du département de la Gironde. Elle est à une vingtaine de kilomètres au nord de Libourne et une cinquantaine de kilomètres de la métropole bordelaise. S'étendant sur une superficie de 302 hectares, elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

La commune constitue avec ses communes voisines, Saint-Médard-de-Guizières et Saint-Seurin-sur-l'Isle, une conurbation le long de la route départementale 89 identifiée comme centralité d'équilibre dans le SCoT du Grand Libournais.

La population municipale a doublé en 50 ans en passant de 297 habitants en 1962 à 603 habitants en 2017. Sur la période 2009-2014, la commune a connu une croissance démographique très importante avec un taux de variation annuel de 2,10 %, essentiellement alimentée par le solde migratoire.

Le paysage de la commune est marqué par la prédominance des prairies, la culture de fourrages, les berges de l'Isle et l'urbanisation diffuse le long des axes de circulation.

L'église Saint Pierre de Caens date du XII^{ème} siècle et sa cloche en bronze, datée de 1583, est classée aux Monuments Historiques.

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Isle qui classe en zone rouge le nord de la commune, ainsi que le secteur compris entre le bourg et les berges de l'Isle.

Les habitants de Camps-sur-l'Isle appartiennent à 33.5 % à la catégorie socio-professionnelle des employés, à 32.5 % à celle des professions intermédiaires, à 19.4 % à celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprise et à 14.7 % à celle des ouvriers. La commune accueille 45 établissements d'activité au 31 décembre 2015.

En 2015, le parc de logements est quasi intégralement composé de maisons individuelles. Le parc est relativement diversifié avec 78 % de propriétaires occupants et 21 % de locataires du parc privé. La commune décompte en 2020 8 logements réellement vacants, contre les 17 logements recensés par l'INSEE, 2 logements communaux et aucun logement social.

La Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI)

Créée 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 du 29 novembre 2016, la Communauté d'Agglomération du Libournais a fusionné avec la Communauté de Communes du Sud-Libournais et a été étendue aux communes de Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Dardenac, Espiet, Nérigean, Saint-Quentin-de-Baron et Tizac-de-Curton de la communauté de communes du Brannais. Cette fusion-extension emporte la création au 1^{er} janvier 2017 d'une Communauté d'Agglomération de 46 communes pour une population de 88 699 habitants. Par arrêté du 27 décembre 2017, le Préfet a autorisé le retrait de la commune de Camiac-et-Saint-Denis.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, La Cali se compose des 45 communes suivantes : Abzac, Arveyres, Bayas, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande-de-Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Libourne, Maransin, Moulon, Nérigean, Pomerol, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Ciers-d'Abzac, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Savignac-sur-l'Isle, Tizac-et-Curton, Tizac-et-Lapouyade et Vayres.

Située à l'est du département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente-Maritime et de la Dordogne et certaines communes de la Cali se situent, pour les plus proches, à moins de 15 km de l'agglomération bordelaise et 30 km de Bordeaux. Par conséquent, La Cali subit des phénomènes d'étalement urbain relativement marqués, et la pression immobilière et les phénomènes de divisions parcellaires s'accroissent sur les communes au sud du territoire communautaire. A l'inverse, le nord de La Cali est marqué par la désindustrialisation et une dichotomie dans le profil des communes entre la centralité émergente de Coutras, la continuité urbaine Saint-Médard de Guizières – Saint Seurin sur l'Isle et les communes rurales.

Par ailleurs, l'explosion démographique de la métropole bordelaise, toute proche, et les projets de redynamisation du centre-ville de Libourne devraient dans les prochaines années renforcer son attractivité et son statut d'agglomération de la rive droite de Bordeaux.

On distingue six polarités principales : Libourne, la ville-centre, compte plus de 24 000 habitants, Coutras plus de 8 000 habitants, Saint-Denis de Pile et Izon plus de 5 000 habitants chacune, Saint Seurin sur l'Isle et Vayres plus de 3 000 habitants chacune, le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles. 26 communes de la Cali comptent moins de 1 000 habitants.

Depuis 2010, la Cali connaît une croissance démographique régulière avec un taux de croissance annuelle moyen de 1%. Ce taux révèle toutefois des dynamiques différenciées selon les territoires avec une croissance importante sur le sud de la Cali en raison de la proximité géographique avec la métropole bordelaise. A l'inverse, certaines communes à vocation plus viticole connaissent des décroissances de population.

Le territoire de l'agglomération, situé à la confluence des vallées de l'Isle et de la Dordogne, a hérité d'infrastructures de transports de qualité.

Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910.

La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et d'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, qui 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 logements vacants 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 ne 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 :

Soucieuse de maîtriser le développement de l'urbanisation et de proposer des espaces de récréation à la population, la commune mène depuis de nombreuses années une démarche de constitution des réserves foncières, lui ayant permis de posséder environ 22 hectares, situés en zones constructible et non constructible.

La commune de Camps-sur-l'Isle a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFNA des opérations de résorption de friches industrielles et de développement de l'habitat.

La commune de Camps-sur-l'Isle souhaite une restructuration du centre-bourg, par le comblement de certaines dents creuses et unités vacantes. Ces opérations amèneraient une certaine cohérence dans l'aménagement envisagé à court et moyen terme par la collectivité et permettront d'endiguer le phénomène de divisions parcellaires sous initiative privée et non maîtrisé.

De plus, l'intervention de l'EPFNA fait partie d'une volonté plus globale de la part des élus de procéder à une opération de recyclage foncier sur les friches « ABCS » et « Vieux Logis ». La commune envisage sur ces sites la réalisation de programmes de logements pour répondre aux besoins de la population, notamment en prévoyant une offre de logements à vocation sociale.

Les projets soumis à l'intervention de l'EPFNA permettront donc de parvenir à la production de logements, mais également au développement de l'activité commerciale, tout en recherchant une cohérence au niveau de l'aménagement urbain envisagé.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 son territoire de compétence.

L'EPFNA, 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

- pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
- pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements foncières et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

L'EPFNA, par la présente convention opérationnelle, accompagnera La Cali et 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.

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPFNA 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'EPFNA 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 la Commune de Camps-sur-l'Isle, La Cali et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Commune de Camps-sur-l'Isle, La Cali 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, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la commune de Camps-sur-l'Isle confie à l'Établissement 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 (DPU), droit de délaissement, droit de priorité, expropriation (DUP)...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la commune et La Cali ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-088 signée le 24 avril 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 14 décembre 2017 et du conseil d'administration du 13 décembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la CALI, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CALI, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CALI d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs 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 CALI 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
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Améliorer la qualité des opérations à vocation résidentielle réalisées en extension urbaine
- Limiter l'étalement urbain en densifiant l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- 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 3. – 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.

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg de Camps-sur-l'Isle (en vert sur la carte).

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

Des études pourront également être réalisées sur ce périmètre

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

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

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

Projet n°1 :

- Site : parcelles cadastrales ZC 113, 109, 110, 114, 512, 546, 544, 542, 361, 111, 112 en zone UA
Le site est occupé au nord par une verrue urbaine (parcelle ZC 361) et par la friche commerciale du restaurant « Le vieux logis » (parcelles 111 et 112) ; à l'ouest, les parcelles 542 et 114 accueillent une grange/garage.

- **Projet** : la commune redoute des divisions parcellaires multiples sur ce secteur, empêchant de la conception d'une opération d'ensemble. L'enjeu de ce secteur est de consolider la polarité commerciale existante au nord-ouest du périmètre d'intervention en prévoyant d'autres équipements (associatifs, commerciaux) et des stationnements, ainsi que l'aménagement d'espaces publics sous forme de place et de traversées vertes piétonnes sur un axe nord-sud.

Projet n°2 :

- **Site** : parcelle cadastrale ZC 99 en zone UB
Le site accueille la friche industrielle « ABCS » depuis plusieurs années.
- **Projet** : démolition du bâti et construction d'un programme de logements individuels d'une densité de 15 logements à l'hectare. L'enjeu sur ce foncier est de dessiner le front bâti de la tache urbaine et matérialiser depuis la RD89 l'entrée dans le centre-bourg de la commune.

Sur ce périmètre, l'EPF, après étude de l'équilibre de l'opération et accord du Maire, engagera une démarche de négociation amiable avec le propriétaire des parcelles du 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 CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la commune 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.

Dans le cas d'une acquisition réalisée par l'EPF d'un bien devant être rétrocédé à la commune au terme de la durée de portage, un opérateur pourra être désigné pour acquérir le bien à la place de la commune.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 5. – 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 commune vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Camps-sur-l'Isle
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération du
Libournais
représentée par son Président,

David RESENDE

Philippe BUISSON

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre conclue entre La Cali et l'EPFNA du 24 avril 2018



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 31

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cudos, la CdC du Bazadais (33) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cudos, la CdC du Bazadais (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Cudos, la CdC du Bazadais (33) et l'EPFNA

Objet : Redynamisation d'un centre-bourg servant de pôle relais à l'intercommunalité

Contexte : Commune des Landes de Gascogne, Cudos est composée de plusieurs hameaux issus de l'exploitation ancienne de la forêt. Cette activité marque encore aujourd'hui le territoire.

Située à l'extrême sud-est du département de la Gironde, la commune avec ses 814 habitants représente une polarité relais de la CdC du Bazadais.

Projet : La commune souhaite conforter son rôle de pôle relais en permettant l'installation de nouveaux habitants et la réimplantation de commerces de proximité tout en limitant le recours à des extensions urbaines qui mitent le paysage forestier emblématique du territoire

Durée : 4 ans

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Périmètre de réalisation recouvrant 7 parcelles en cœur de bourg

D n°215,216,752,882,883,892,893

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

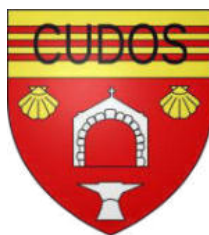
COMMUNE DE CUDOS (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



- █ Périmètre de veille (11,46 ha)
- █ Périmètre de réalisation (5346 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-20-

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CUDOS

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BAZADAIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Cudos dont le siège est situé 7 Le Bourg Ouest - 33430 CUDOS- représentée par son Maire, **Monsieur Jean-Claude DUPIOL** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la commune** » ;

D'une part,

La Communauté de Communes du Bazadais dont le siège est situé Lieu-dit Coucut - Route de Lerm – 33430 BAZAS, représentée par son Président, **Monsieur Olivier DUBERNET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la communauté de communes** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2020-..... en date du 20 février 2020,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE CUDOS (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



□ Périmètre de réalisation (5346 m²)

PRÉAMBULE

La commune de Cudos

La commune de Cudos est située dans le Sud/Est du département de la Gironde. La métropole bordelaise est localisée à 70 kilomètres au Nord/Ouest, la même distance séparant la commune des plages de l'Océan Atlantique. La commune se situe à 8 min en voiture de Bazas, à 25 min de Langon et à 35 min de Marmande.

L'accès n°1, dit de Bazas, à l'autoroute A65 (Langon-Pau) se situe à 8,5 km au nord-est de la commune. Cette autoroute traverse l'ouest du territoire communal. L'accès à l'autoroute A62 (Bordeaux-Toulouse) le plus proche est le n°3, dit de Langon, qui se situe à 20 km au nord. La gare SNCF la plus proche est celle de Langon, sur la ligne TER Bordeaux - Sète, qui se situe à 21 km au nord. La principale voie de communication routière est la route nationale 524 qui ne traverse pas le bourg et mène par le nord à Bazas et par le sud à Bernos-Beaulac et Captieux. Le bourg est desservi par des routes départementales d'intérêt local, la D 932e6, la D 932e7 et la D 12e1.

La commune est membre de la communauté de communes du Bazadais dont elle est la 5eme ville la plus peuplée.

La structure urbaine de Cudos est constituée de plusieurs petits hameaux au Nord/Est de la commune. L'essentiel du territoire est recouvert par la forêt des Landes. Cette ressource naturelle a longtemps été première source d'activité sur la commune de Cudos.

Le pic de population de la commune de Cudos a été atteint au 19eme siècle pour diminuer de manière continue jusqu'aux années 1990. Au 1^{er} janvier 2016, la commune comptabilise 814 habitants. C'est 37 de moins qu'en 2011. Cependant, la population de la commune est passée de 519 habitants en 1990 à 814 habitants en 2016.

Au niveau du parc de logements, en 2016, celui-ci est composé de 87,2% de résidences principales (taux supérieur à la moyenne de la communauté de communes du Bazadais). S'en déduit un taux de logement vacant de 7,4 %, en dessous des moyennes constatées sur l'intercommunalité (9,7%). Cette proportion de vacance témoigne de l'attrait de la commune, et de la volonté de celle-ci de limiter la présence d'habitat dégradé. Les logements sont majoritairement des maisons de grande taille, de 4 pièces ou plus (plus de 80 % de logements de cette taille).

En terme d'économie 61 établissements sont recensés sur la commune de Cudos en 2015, dont 40 établissements de commerces et services soit 65,6%. Le tissu économique de la commune est notamment composé de 9 entreprises de 1 à 9 salariés (soit 14,8%) et 3 entreprises de plus de 10 salariés (soit 4,9%) dont une de plus de 50 salariés, « La Caisserie du Bazadais » qui fabrique des caisses et coffrets en bois de pin des Landes.

La commune de Cudos comptabilise 162 emplois sur son territoire. A contrario, 327 habitants de la zone possèdent un emploi. Ces chiffres mettent en exergue qu'un nombre significatif de Cudossais travaillent à l'extérieur de la commune.

La situation géographique de la commune à proximité du pôle d'emplois structurant de Bazas lui permet d'attirer de nouveaux ménages désireux de s'installer dans un cadre de vie plus adapté à leurs besoins et à proximité de leur lieu de travail.

Le projet de la commune de Cudos:

La commune de Cudos entend agir sur son territoire en redynamisant son cœur de bourg pour regagner en attractivité. Plusieurs locaux commerciaux sont en effet actuellement inoccupés dans le centre-bourg de la commune.

Les priorités communales identifiées sont les suivantes:

- La reconquête des logements vacants et/ou dégradés en centre-bourg afin de proposer une offre de logements adaptée à la venue de nouveaux ménages.
- La redynamisation du centre-bourg, notamment à travers la reprise d'activités de commerces vacants.

Le document d'urbanisme actuellement applicable sur la commune de Cudos est sa carte communale. Néanmoins, le Droit de Prémption Urbain a été instauré sur l'ensemble des secteurs U de la commune de Cudos. Un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est cours d'élaboration.

La commune a de fortes demandes de personnes âgées qui souhaitent venir s'installer en centre-bourg. Le parc de logements actuel de la commune ne possède que très peu de logements répondant aux besoins spécifiques de cette population. La commune de Cudos souhaite ainsi promouvoir la création de logements adaptés pour personnes âgées.

En conclusion, les projets soumis par la commune de Cudos à l'intervention de l'EPFNA permettraient une redynamisation du centre-bourg, avec la reconquête de logements en cœur de bourg permettant de continuer à accueillir de nouvelles populations. La diversification et la préservation de l'activité commerciale seront également recherchées. Tous ces éléments contribueront à l'amélioration du cadre de vie.

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

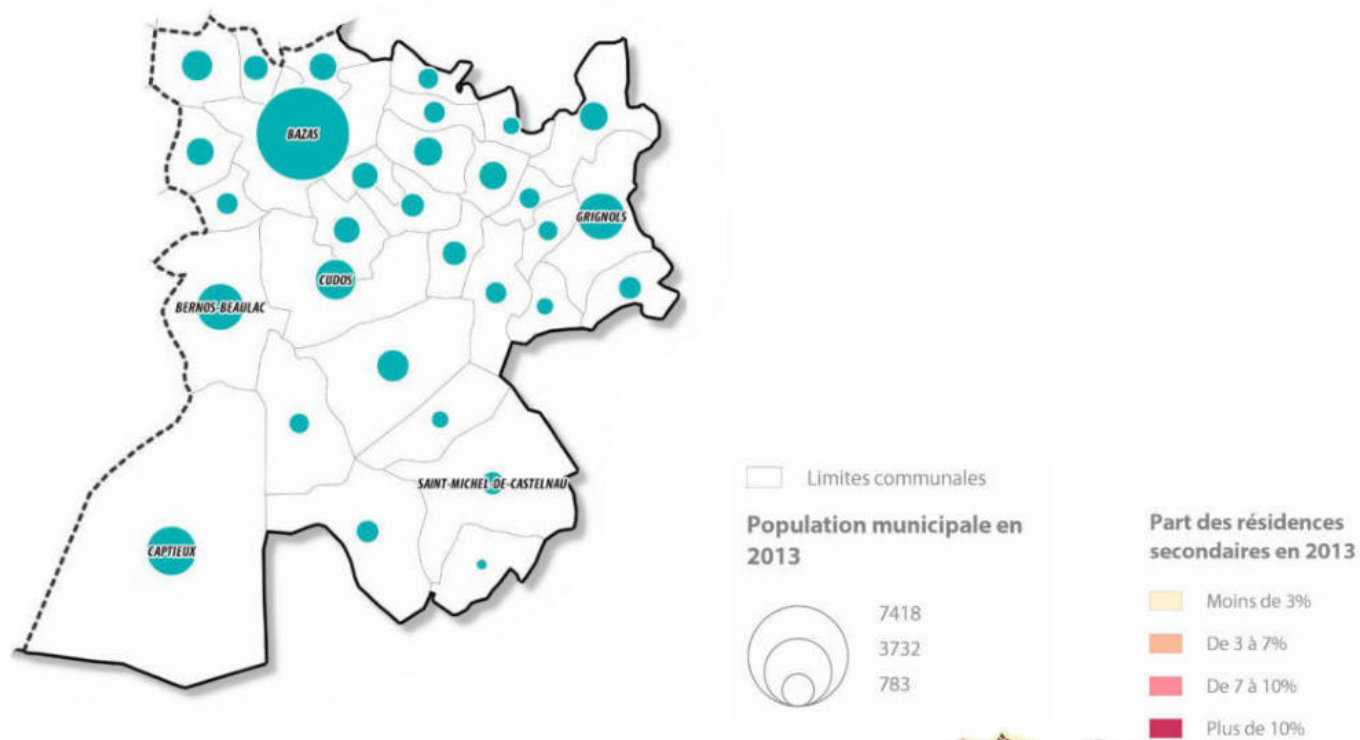
Suite au vote de la délibération de prescription du PLUi en 2015, la Communauté de Communes du Bazadais a ouvert, début 2017, l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme Intercommunal. En 2018 la Communauté de Communes élabore le PADD et démarre la rédaction du règlement et les documents de zonage. L’approbation 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.

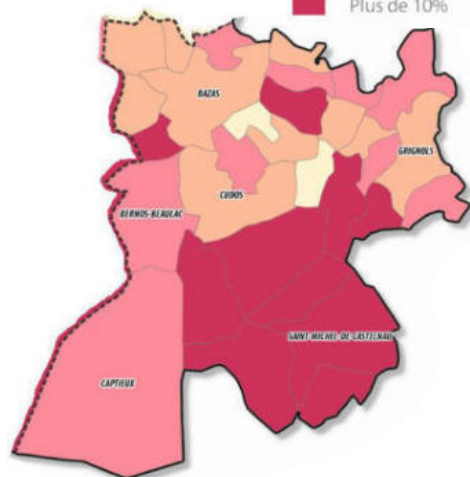
Le siège de la CDC se situe à Bazas, Commune de 4 734 habitants, et principale ville en termes d’habitants et de services offerts à la population. Deux autres « Pôles » se démarquent également, localités de plus de 1000 habitants : Captieux et Grignols.

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.

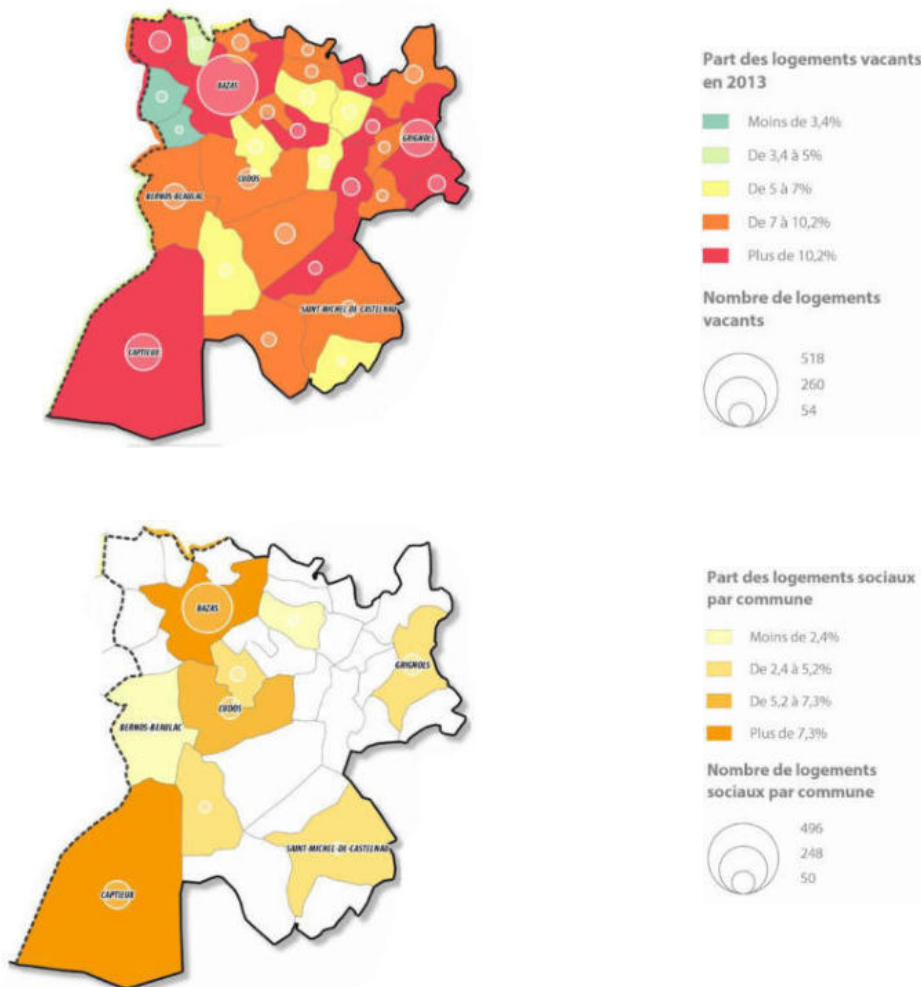


La Communauté de Communes compte 8 297 logements, dont 87% sont des maisons individuelles, dont la majorité sont des maisons de 4 pièces et plus (78%), et 13% des appartements. 66% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 28% par des locataires du secteur privé, 4% par des locataires du parc social.

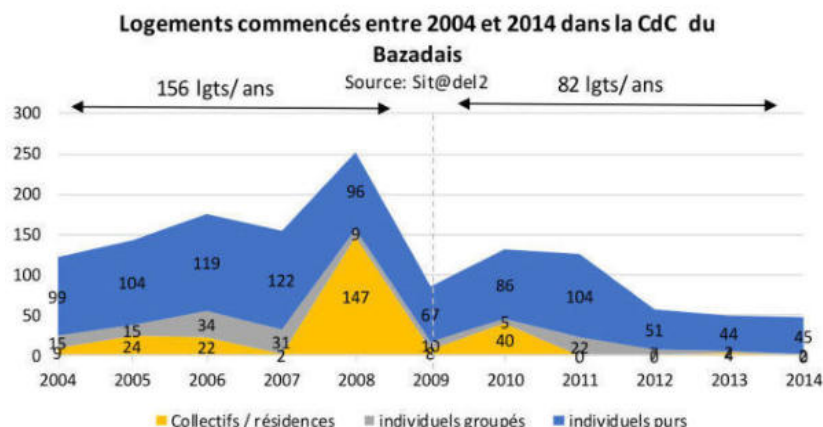
Sur le territoire la part des logements vacants est relativement élevée, 884 logements, soit 10,6% du parc. La vacance est



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 moins de 60 par an à partir de 2012. 81% de la production est portée par le logement individuel.

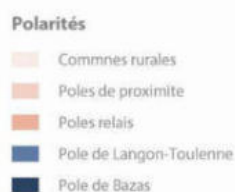
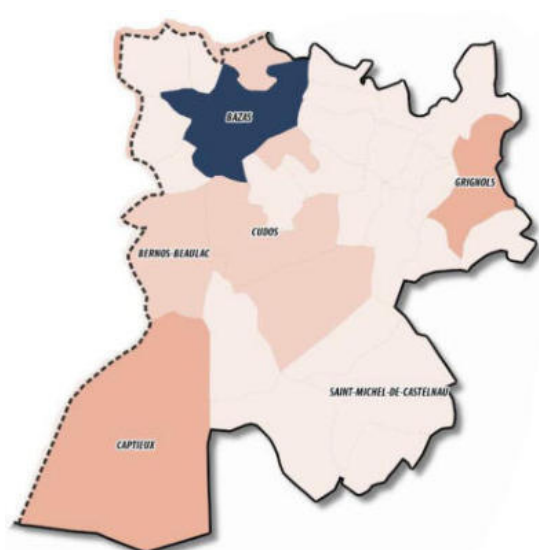


Communauté de Communes offrant principalement des emplois dans le secteur tertiaire (65%), le Bazadais est aussi caractérisé par un secteur industriel bien présent (20%) et une agriculture sylvicole identitaire du territoire.

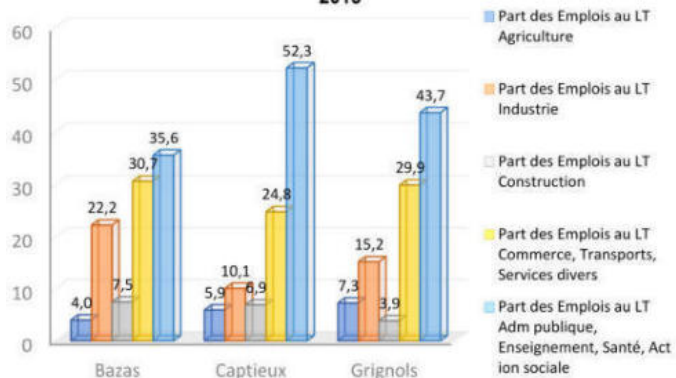
Parmi les pôles économiquement attractifs sur le territoire on trouve notamment la ville de Bazas qui regroupe à elle seule 2 692 emplois, soit plus de 54% des postes de la Communauté de Communes.

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, Labescau et Lartigue sont les communes offrant le moins d’emplois (moins de 10).

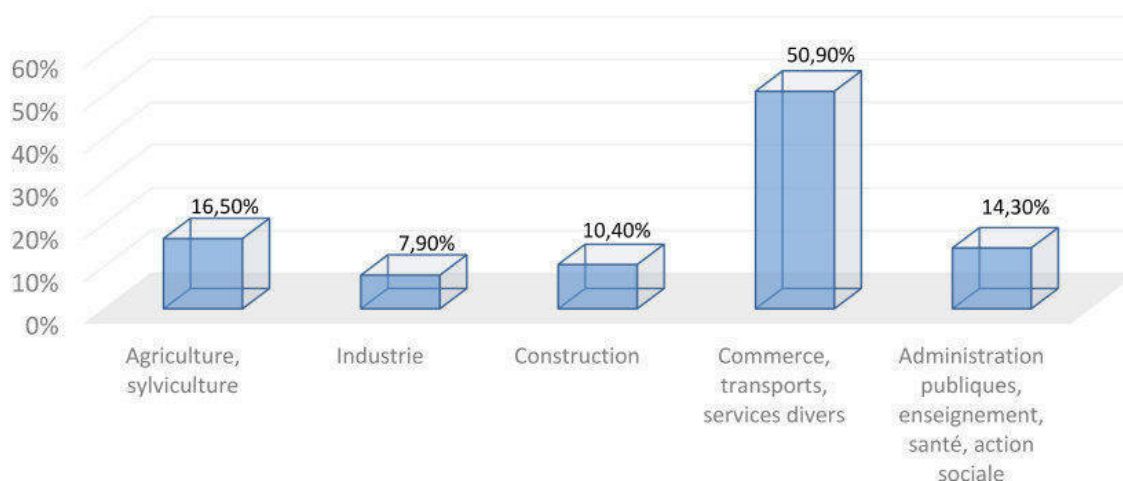


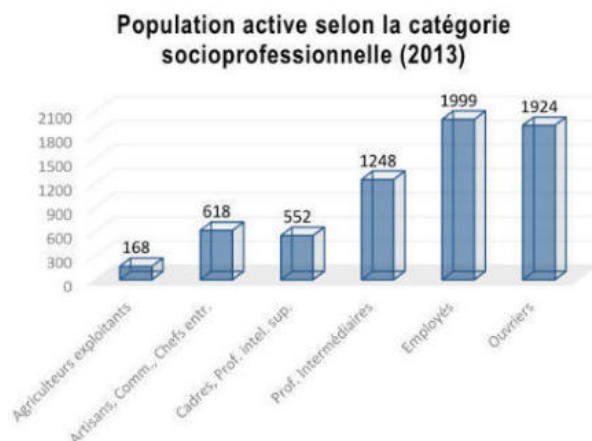
Part des emplois au LT dans les pôles, par secteurs d'activité en 2013



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**





On observe une large majorité d'établissements (plus de 50%) dans le secteur des commerces, 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^{ère} transformation (scierie) et de deuxième transformation (papèterie), 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

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

L'EPFNA 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 son territoire de compétence.

L'EPFNA, 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

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

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

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de **L'EPFNA**, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

L'**EPFNA**, 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.

Dans le cadre de la présente convention, l'**EPFNA** 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'**EPFNA** 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 **la commune** et l'**EPFNA** ;
- Définir les engagements et obligations que prennent **la commune** et l'**EPFNA** 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'**EPFNA** et **de la commune**, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'**EPFNA** seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, **la commune** confie à l'**EPFNA** 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** ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis ;
- Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-18-098 signée le 29 octobre 2018 conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 27 septembre 2018 et du Conseil d'Administration de l'EPFNA du 25 septembre 2018

Au vu des enjeux particuliers de **la Communauté de Communes**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPFNA et de **la Communauté de Communes**, il est convenu que le partenariat doit permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations. La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

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

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers étant de toute façon prioritaire pour l'EPFNA ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional.

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

Ce périmètre, en rouge sur la carte, correspond au projet suivant :

- **Projet 1** : Le Bourg

Site :

Le site est constitué d'un tènement foncier de 7 parcelles, cadastrées section D n°215, 216, 752, 882, 883, 892, 893. Le site est implanté en face du rondpoint de l'Eglise du bourg et de l'actuelle mairie de **la commune**. La superficie totale du site est de 5 229 m².

Le tènement foncier se constitue de trois fonciers. Les parcelles cadastrales référencées section D n°752 et 883 accueillent une ancienne boulangerie et le logement de l'ex mitron. La parcelle cadastrale référencée section D n°882 est une maison d'habitation en bon état. La parcelle cadastrale référencée section D n°215 accueille une ancienne épicerie qui a fermé ses portes depuis plus de 15 ans et dispose également d'un logement. Ces trois fonciers bénéficient d'un fond de jardin exploitable (parcelles cadastrales section D n°216, 883 et 892) et sont tous actuellement vacants.

Projet :

La commune, dans une politique de revitalisation de son centre-bourg, souhaite conforter la présence des commerces sur son territoire et développer son offre de logements en adéquation avec les besoins des populations du territoire.

Dans cette optique, elle souhaite une intervention de l'EPFNA en acquisition sur l'ensemble de ce tènement foncier.

L'ancienne boulangerie et le logement du mitron pourraient accueillir une salle associative avec un local de vente de produits locaux et artisanaux. La maison actuellement vacante pourrait être réhabilitée pour créer du

logement. L'ancienne épicerie et son logement pourront être réhabilités pour accueillir un nouveau commerce et le logement du commerçant.

De par sa situation géographique, ce bâtiment, avec beaucoup de potentiel, permettrait de faire naître une nouvelle dynamique en sein du centre-bourg.

A ce titre, parallèlement aux négociations, des études complémentaires pourront être réalisées afin de mettre en exergue plusieurs scénarios d'aménagement. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière et financière de l'opération.

L'EPFNA préemptera avec l'accord de **la commune** de manière systématique sur ce périmètre 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**.

L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la commune 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'EPFNA sur ce périmètre, à travers une délibération du titulaire de ce droit, identifiant les parcelles cadastrales objet de cette délégation, ainsi que le projet envisagé.

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

Suite à l'acquisition, **la commune** et l'EPFNA réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession des fonciers et de permettre la réalisation du projet validé par **la commune**.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de QUATRE CENT MILLE EUROS HORS TAXES (400 000 € H.T).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la commune** est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA 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'EPFNA étant assujéti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de **la commune** en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Cudos
représenté par son Maire

La communauté de communes du
Bazadais représenté par son Président

Monsieur Jean-Claude DUPIOL

Olivier DUBERNET

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2020/.....
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020-32

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Grignols, la CdC du Bazadais (33) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Grignols, la CdC du Bazadais (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le 25 FEV. 2020

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Grignols, la CdC du Bazadais (33) et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'un bien en commerces de proximité

Contexte : Commune située à l'extrême sud-est de la Gironde, au sein de la forêt des Landes de Gascogne, Grignols bénéficie d'un statut de pôle relais au sein de l'intercommunalité. Multipolarisée (Langon, Marmande, Bazas) la commune compte 1 190 habitants en 2016 dont 43 % de plus de 60 ans.

Projet : Ancienne centralité avec Captieux de l'intercommunalité Captieux/Grignols, la commune souhaite conserver son statut de pôle relais en consolidant l'implantation de commerces de proximité.

Durée : 4 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Ancien hôtel restaurant: situé en cœur du bourg, cette activité emblématique de la commune va fermer en raison du départ en retraite des propriétaires. Les élus souhaitent remettre sur le marché ce foncier pour favoriser l'implantation d'un nouveau commerce de proximité au sein de cette emprise.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr

COMMUNE DE GRIGNOLS (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 33-19- D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE GRIGNOLS

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BAZADAIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Grignols dont le siège est situé 56 allées Saint Michel - 33690 – Grignols - représentée par son Maire, **Monsieur Jean-Pierre BAILLÉ** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la commune** » ;

D'une part,

La Communauté de Communes du Bazadais dont le siège est situé Lieu-dit Coucut - Route de Lerm – 33430 BAZAS, représentée par son Président, **Monsieur Olivier DUBERNET**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire en date du,
Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ou « **la Communauté de Communes** » ;

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... en date du,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part,

Identification des périmètres d'intervention




COMMUNE DE GRIGNOLS (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



 Périmètre de réalisation (1513 m²)

PRÉAMBULE

La commune de Grignols

La commune de Grignols est située dans le Sud/Est du département de la Gironde. La métropole bordelaise est localisée à 71 kilomètres au Nord/Ouest, la même distance séparant la commune des plages de l'Océan Atlantique comme Biscarosse ou Mimizan. Elle se situe à 27 km au Sud/Est de Langon qui est son chef-lieu d'arrondissement et à 25 kms de Marmande. Elle se situe également à 15 kms de Bazas et de Casteljaloux.

La commune est membre de la Communauté de communes du Bazadais.

Grignols est traversée par deux routes départementales, la D655 (Bazas-Casteljaloux) et la D10, ainsi que par la rivière du Lysos affluent de la Garonne.

Le Bourg de Grignols naît au début du XVIIème siècle, prenant plus d'importance que celui de Flaujac, construit autour de l'église primitive. Église paroissiale jusqu'en 1862.

C'est alors que le bourg se construit. Tout d'abord dans le prolongement de l'allée du château, au départ d'un champ de foire puis en direction de la Halle et d'une auberge pour rejoindre la voie de passage Bazas-Casteljaloux. En 1790, lors de la formation des communes, Grignols n'est qu'un bourg commerçant placé sous la dépendance du Château et appartenant à la paroisse de Flaujac. Il est cependant érigé en commune et en canton. Mais, dès le début du XIXème siècle et jusqu'aux années 1950, toutes les maisons et propriétés du Château sont vendues les unes après les autres. Pourtant, au XIXème siècle, Grignols est un centre communal prospère. Les riches coteaux agricoles produisent vins et céréales en abondance, mais aussi une part importante de tabac. Les scieries, les tuileries et la fabrique de paillons (emballages des bouteilles) sont la source d'une activité économique intense.

À la fin du XXème siècle, seule une scierie-parqueterie subsiste et quelques exploitations agricoles s'attachent à développer des produits du terroir tels les vins, les chapons (d'où une importante manifestation au marché de Grignols le dernier dimanche avant Noël), les canards gras et les fromages fermiers. Heureusement, le Commerce et l'Artisanat s'y maintiennent.

L'économie communale reste aujourd'hui assez diversifiée, avec la présence de 147 établissements en 2015. Près de la moitié de ces établissements sont orientés vers le secteur du commerce, des transports et des services divers. Une offre très convenable est proposée à la population locale en termes de commerces de bouche (boucherie-charcuterie, boulangerie-pâtisserie, bar/café, brasserie, supérette) mais aussi des services à la personne (coiffeurs, notaires, conseil en entreprise, centre de bien-être, vétérinaire, auto-école etc).

Le secteur industriel est également présent. Du fait de la présence de la Forêt des Landes de Gascogne, l'activité reste orientée vers le ressource bois, avec l'implantation de scieries et d'entreprises de transformation du bois.

La présence d'exploitations viticoles permet également la production des vins de Gascogne qui sont vendus localement mais aussi nationalement (employant une dizaine de personnes).

En termes d'équipements, la commune de Grignols compte un groupe scolaire (maternelle et primaire) composé de 140 élèves. Le collège-lycée le plus proche se situe à environ 15 kilomètres, à Bazas. Différents transports scolaires sont en place sur la commune afin de desservir les écoles secondaires de Bazas.

Un centre de secours, dû au risque incendie sur le secteur, de même qu'une brigade de gendarmerie et un bureau de poste témoignent également de l'importante offre de services publics actuelle.

Les équipements culturels et sportifs offerts à la population sont nombreux avec une bibliothèque, un stade, un club de tennis, une salle multi-activités...

En termes de service de santé, Grignols dispose d'un nombre important de professionnels de la santé sur son territoire. Plusieurs cabinets d'infirmières, de kinésithérapeutes, d'aides à domicile et de

médecins généralistes sont présents sur la commune. Egalement plusieurs spécialistes comme un orthophoniste, un ostéopathe, un podologue, un psychomotricien, une diététicienne, une psychologue. Un bon nombre de ces praticiens sont associés au sein d'une maison de santé pluridisciplinaires. Un EPHAD pouvant accueillir 82 personnes a été construit sur la commune en 2014 pour compléter l'offre de santé.

A la vue du nombre d'emplois, services et commerces présents sur le territoire communal, la population tend à augmenter depuis les années 2000. En 2016, Grignols dénombrait 1 190 habitants, 50 de plus qu'en 2011. 43% de sa population à plus de 60 ans. La population Grignolaise de 15 à 64 ans est active pour 68,5% d'entre eux (397 habitants).

Malgré cette dynamique, la commune présente un taux de logement vacant de 13,6% (93 logements vacants / 684). Le parc de logements du centre-bourg de la commune n'est plus adapté aux normes de confort. En effet, plus de la moitié des logements du territoire ont été achevés avant 1945. Le parc de logements de la commune est vieillissant et ne répond plus aux besoins primordiaux que recherchent les populations souhaitant profiter pleinement du cadre de vie Grignolais. Cependant, il existe une réelle demande de ménages désireux de s'installer à proximité directes des commodités urbaines mais qui pour des raisons de confort s'installent dans des habitations plus récentes en dehors du centre-bourg de la commune.

Eloignée de la Métropole Bordelaise et de communes polarisantes, Grignols avec la présence de nombreux commerces, d'emplois et de services, joue un rôle important de pôle de proximité au sein de l'extrême sud-est de la Gironde, mais aussi d'une partie du Lot-et Garonne et des Landes.

Le Projet de la commune de Grignols :

La commune de Grignols entend agir sur son territoire notamment sur son cœur de bourg. Elle souhaite en premier lieu regagner en attractivité. Plusieurs locaux commerciaux sont en effet actuellement inoccupés dans le centre-bourg de la commune.

Cependant, Grignols continue d'accueillir sur son territoire de nouvelles Petites et Moyennes Entreprises (PME), ce qui induit de pouvoir permettre aux nouveaux salariés de résider sur la commune.

Les priorités communales identifiées sont les suivantes:

- La reconquête des logements vacants et/ou dégradés
- La redynamisation du centre-bourg, notamment à travers la reprise d'activités de commerces vacants.

Le taux élevé de logements vacants sur la commune pourrait être réduit en proposant un parc de logements plus adaptés aux besoins des ménages et aux normes de « confort ».

En effet, la vétusté du parc de logements induit une inadéquation des logements et des conditions d'habitabilité avec les modes de vie actuels. Cette inadéquation est une des causes de la vacance des logements se traduisant par un aspect dégradé du bâti et un manque d'attractivité même pour les salariés locaux.

La manque de biens adaptés aux besoins des nouveaux ménages dans le centre-bourg alors que la périphérie de la commune et que les communes voisines proposent des logements neufs accessibles, est l'une des causes de la baisse démographique. A cela s'ajoute un tissu économique limité en volume et la proximité de pôle attractif.

Ainsi, en vue de redynamiser la commune de Grignols et notamment son centre bourg, une intervention publique s'inscrivant dans une démarche systémique (habitat, économie, services) semble nécessaire.

Grignols est un pôle d'emplois non négligeable sur le Sud Gironde. La commune doit donc être pensée comme un Pôle relais girondin où l'on doit retrouver une offre diversifiée de services, de commerces, et des capacités d'hébergement suffisantes.

Il convient de se donner les moyens de préserver l'activité économique.

En conclusion, les projets soumis par la commune de Grignols à l'intervention de l'EPFNA permettraient une redynamisation du centre-bourg, avec la reconquête de logements en cœur de bourg permettant de continuer à accueillir de nouvelles populations. La diversification et la préservation de l'activité commerciale seront également recherchées. Tous ces éléments contribueront à l'amélioration du cadre de vie.

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'Aubiach, 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.

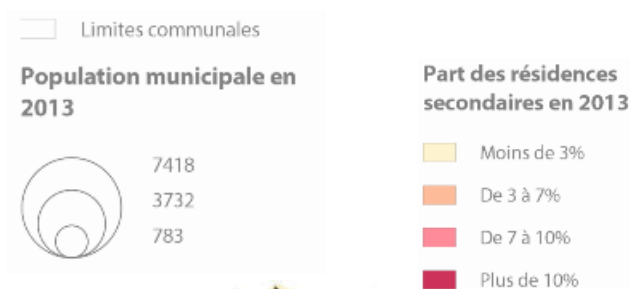
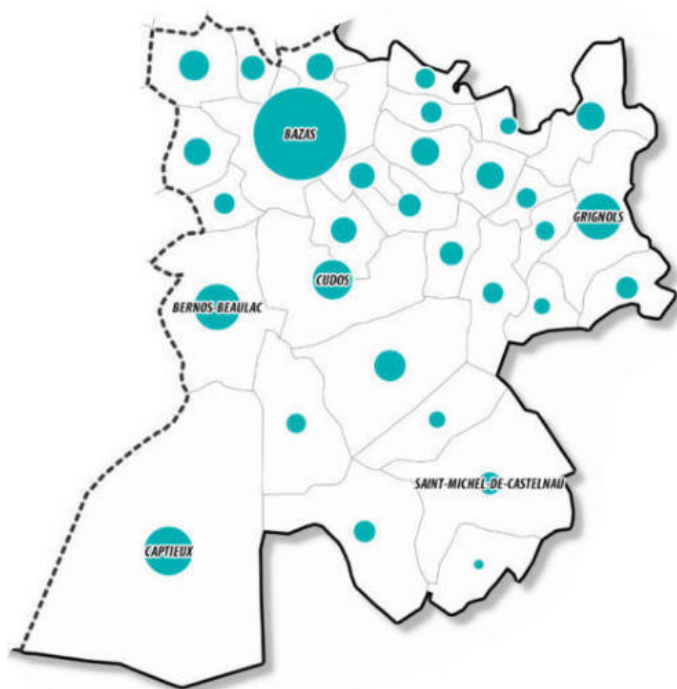
En 2018 la Communauté de Communes élabore le PADD et démarre la rédaction du règlement et les documents de zonage. L'approbation du PLUi est prévue pour l'année 2020.

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.

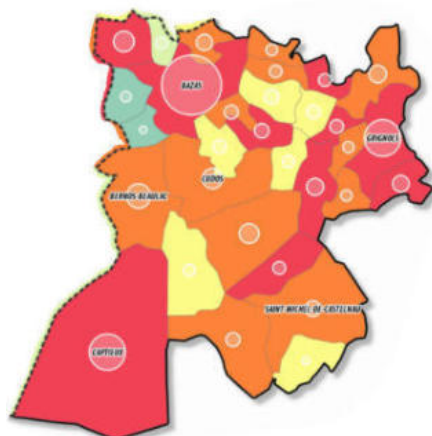
La population du territoire communautaire est vieillissante, les 60ans et plus représentent 31% de la population de la Communauté de Communes, et 34% de la population du pôle de Bazas. La taille des ménages suit cette tendance, les personnes seules ou les couples sans enfant représentent 61% de la population 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.

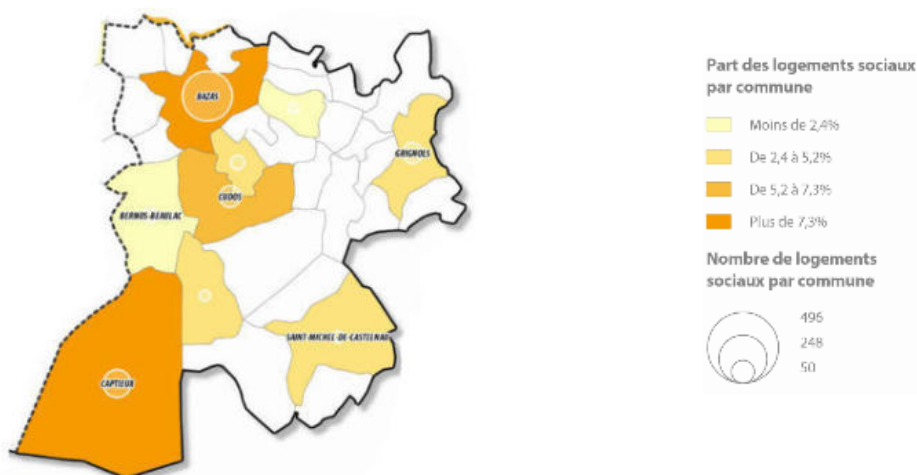
Sur le territoire la part des logements vacants est relativement élevée, 884 logements, soit 10,6% du parc. La vacance est particulièrement élevée dans les pôles principaux et les pôles relais, qui se caractérise par la présence d’un parc plus ancien ne correspondant pas toujours aux attentes actuelles des ménages.

Dans le parc de la

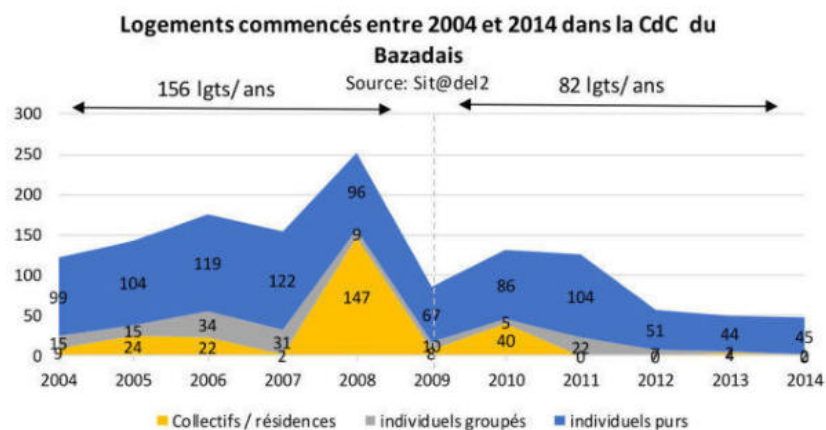


Bazadais le taux de sous-occupation est de 70% du logement, et peut être rapproché du phénomène de vieillissement de la population.





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.

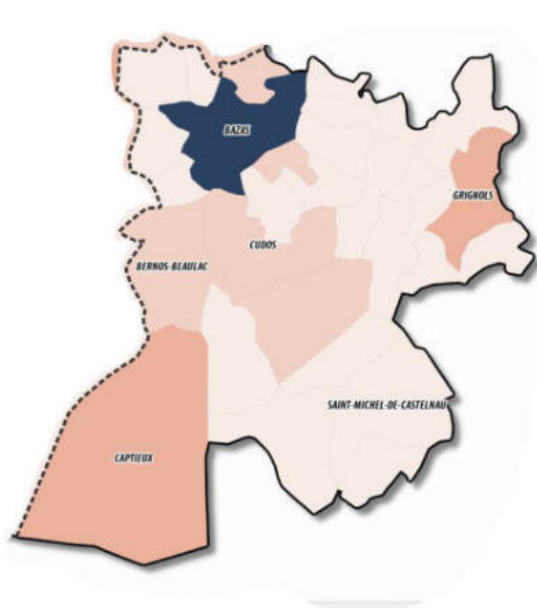


Communauté de Communes offrant principalement des emplois dans le secteur tertiaire (65%), le Bazadais est aussi caractérisé par un secteur industriel bien présent (20%) et un agriculture sylvicole identitaire du territoire.

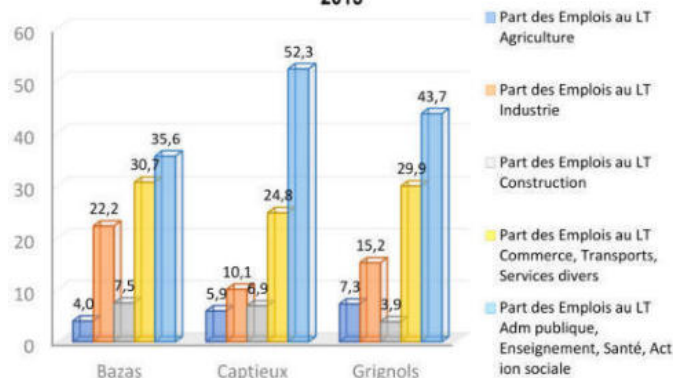
Parmi les pôles économiquement attractifs sur le territoire on trouve notamment la ville de Bazas qui regroupe à elle seule 2 692 emplois, soit plus de 54% des postes de la Communauté de Communes.

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, Labescau et Lartigue sont les communes offrant le moins d’emplois (moins de 10).

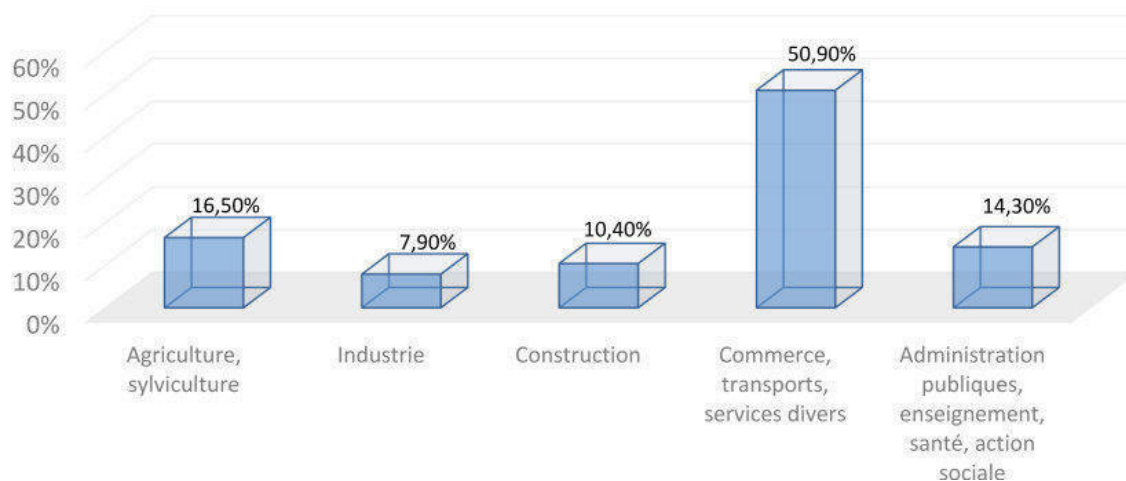


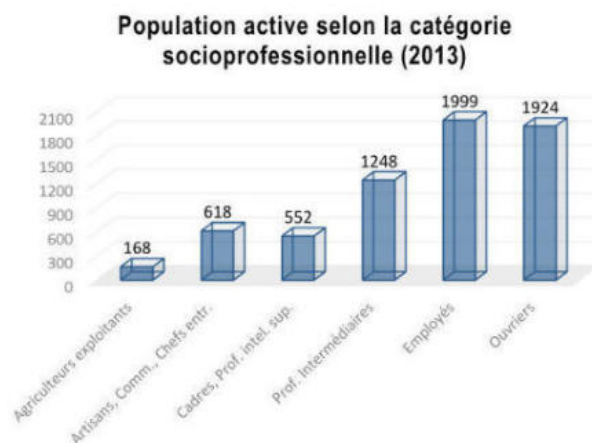
Part des emplois au LT dans les pôles, par secteurs d'activité en 2013



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**





On observe une large majorité d'établissements (plus de 50%) dans le secteur des commerces, 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^{ère} transformation (scierie) et de deuxième transformation (papèterie), 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

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

L'EPFNA 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 son territoire de compétence.

L'EPFNA, 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

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

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

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de **L'EPFNA**, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

L'EPFNA, 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.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA 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'EPFNA 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 **les collectivités** et **l'EPFNA** ;
- Définir les engagements et obligations que prennent **les collectivités** et **l'EPFNA** 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'EPFNA** et **des collectivités**, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par **l'EPFNA** seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, **les collectivités** confient à **l'EPFNA** 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** ;
- Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis ;
- Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

Article 1.1. – RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 33-18-098 signée le 29 octobre 2018 conformément aux délibérations du Conseil Communautaire du 27 septembre 2018 et du Conseil d'Administration de **l'EPFNA** du 25 septembre 2018

Au vu des enjeux particuliers de **la Communauté de Communes**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de **l'EPFNA** et de **la Communauté de Communes**, il est convenu que le partenariat doit permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations. La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaire au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

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

- Rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier de centre-bourg ou centre-ville ;
- Réutilisation des emprises économiques ;
- Développer le potentiel d'emploi et de développement économique du territoire ;
- Réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- Développement du parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers étant de toute façon prioritaire pour l'EPFNA ;
- Limiter la spéculation foncière ;
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier ;
- Développer les capacités d'accueil d'activités économiques pour un équilibre d'emploi régional.

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg (périmètre identifié en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par **la commune**. L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec **la commune** et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre.

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA au cas par cas sur ce périmètre, à travers une délibération du conseil municipal, identifiant les parcelles cadastrales objet de cette délégation, ainsi que le projet envisagé.

Au sein de ce périmètre, une démarche double de veille et d'études pourra être engagée sur demande de la collectivité. Que ce soit dans le domaine du commerce ou de l'habitat, l'intervention de la collectivité et de l'EPFNA devra se faire au sein d'un marché immobilier, foncier et commercial très ciblé afin de permettre la sortie d'opérations réalistes, pérennes et financièrement équilibrées.

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

Ce périmètre, en rouge sur la carte, correspond au projet suivant :

- **Projet 1** :

Site :

Tènement foncier constitué de 5 parcelles cadastrées section AB n°163, 164, 165, 166, 167.

Situé sur la place de la Bascule en cœur de bourg de la commune de Grignols, ce bâtiment est un ancien hôtel-restaurant fermé depuis plusieurs années, actuellement sans occupant et non exploité.

Projet :

La commune, dans une politique de revitalisation de son centre-bourg, souhaite conforter la présence des commerces sur son territoire. Dans cette optique, elle souhaite une intervention de l'EPFNA en acquisition de cet ancien hôtel-restaurant. De par sa situation géographique exceptionnelle, à la croisée de la D10 et de la D655, ce bâtiment, avec beaucoup de potentiel, permettrait de faire naître une nouvelle activité économique. La création de logements aux étages est aussi envisagée sur ce site historiquement occupé.

A ce titre, parallèlement aux négociations, des études complémentaires pourront être réalisées afin de mettre en avant plusieurs scénarios d’aménagement. Ces études permettront d’analyser la préfaisabilité foncière et financière de l’opération.

L’EPFNA préemptera avec l’accord de **la commune** de manière systématique sur ce périmètre 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**.

L’EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d’un commun accord avec la commune 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’EPFNA sur ce périmètre, à travers une délibération du titulaire de ce droit, identifiant les parcelles cadastrales objet de cette délégation, ainsi que le projet envisagé.

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

Suite à l’acquisition, **la commune** et l’EPFNA réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d’une cession des fonciers et de permettre la réalisation du projet validé par **la commune**.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l’ensemble de la convention, l’engagement financier maximal de l’EPFNA est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € H.T).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la commune** est tenue de solder l’engagement de l’EPFNA 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’EPFNA étant assujéti.

L’EPFNA ne pourra engager d’acquisitions foncières, de dépenses d’études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de **la commune** en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Grignols
représenté par son Maire

La communauté de communes du
Bazadais représenté par son Président

Jean-Pierre BAILLÉ

Olivier DUBERNET

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 33

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lamarque (33) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lamarque (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Lamarque (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation de services et logements en densification

Contexte : Commune du cœur du Médoc qui connaît un développement important depuis les années 90 en raison de sa proximité avec la métropole bordelaise et des disponibilités foncières pour l'implantation de logements. Elle compte aujourd'hui 1 308 habitants regroupés dans quelques hameaux et au sein du bourg. La commune estuarienne est marquée par la vigne et une vaste zone inondable qui viennent restreindre son urbanisation.

Estuarienne, elle bénéficie cependant d'une liaison importante avec le reste de la Gironde puisqu'elle dispose notamment du départ du bac entre la rive droite et la rive gauche (Blaye-Lamarque).

Projet : Attractive notamment pour les jeunes ménages, la commune souhaite pouvoir pérenniser sa population et diversifier ses capacités d'accueils bien souvent limitées à des pavillons en lotissements. Cette diversification permettra notamment de proposer des solutions de logements à une population locale vieillissante.

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Chemin des Arrivaux: sur cette parcelle en densification (zone U du PLU), la commune souhaite voir s'implanter une maison pour personnes âgées.

Rue principale: au cœur du bourg, en reconversion de la pharmacie qui part s'implanter au sein d'une zone commerciale, la commune souhaite permettre l'implantation d'un multiple rural.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-19- D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE LAMARQUE (33)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Lamarque dont la Mairie est située 28 Rue Principale – 33460 LAMARQUE, représentée par son maire, **Monsieur Dominique SAINT MARTIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

D'une part,

Et

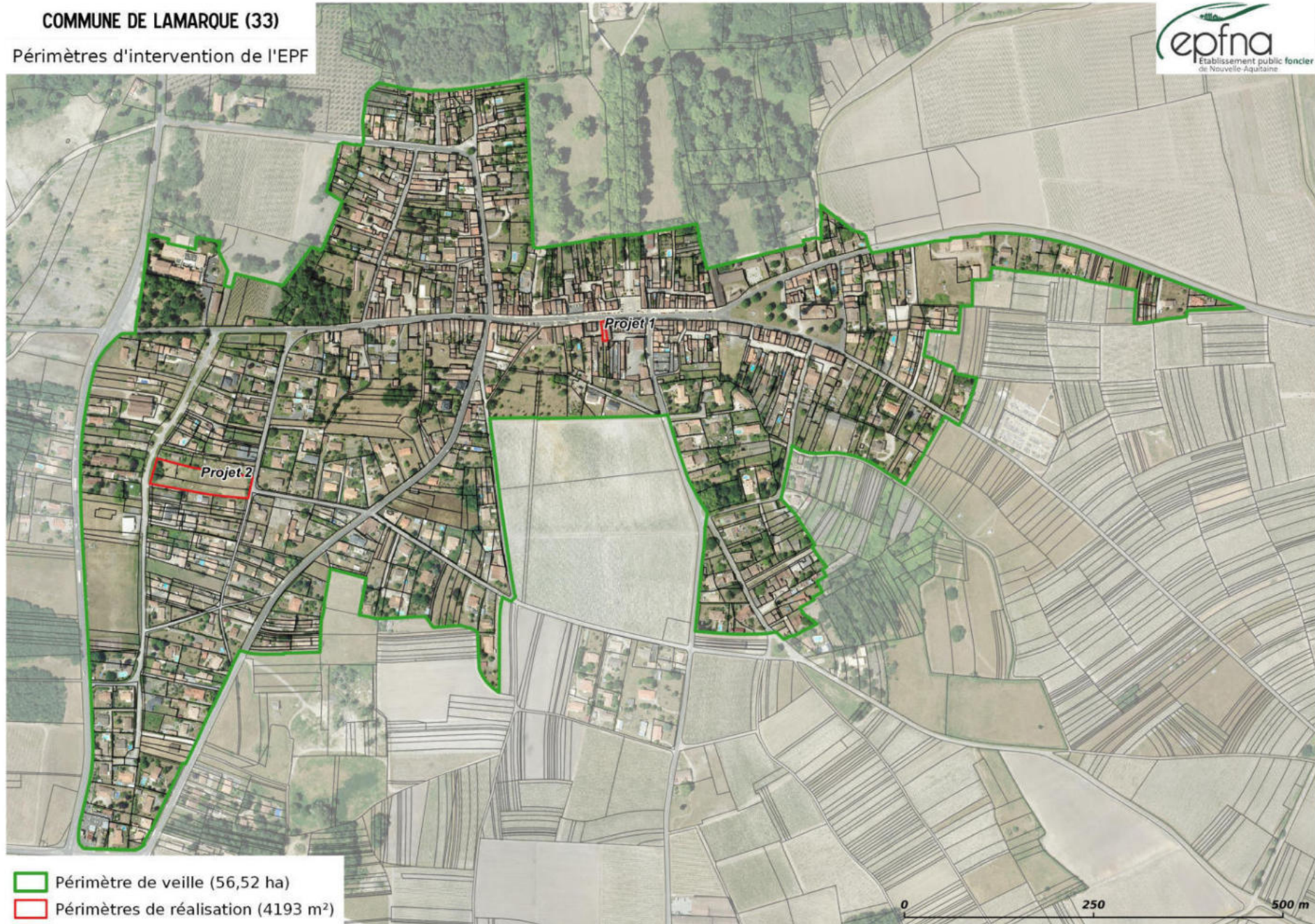
L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, à compter du 02 mai 2019, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du en date du
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

D'autre part.

Identification des périmètres d'intervention

COMMUNE DE LAMARQUE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Identification des périmètres d'intervention



ir 11

COMMUNE DE LAMARQUE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 2



PRÉAMBULE

La Commune de Lamarque

La Commune de Lamarque est située au cœur du Médoc, dans le département de la Gironde, en bordure de l'Estuaire. Elle appartient aux 10 communes ayant adhéré à la Communauté de communes Médoc Estuaire, depuis sa création le 11 décembre 2002.

Lamarque est également intégrée aux 255 communes composant l'aire urbaine de Bordeaux qui compte plus de 1 230 000 habitants.

Toutefois elle fait partie de l'arrondissement de Lesparre-Médoc et dépend du canton du Sud-Médoc dont le bureau centralisateur est Castelnau-de-Médoc.

En 2017, Lamarque comptait 1 308 habitants. La Commune a connu de nombreux changements démographiques puisqu'elle accueillait plus de 1 100 habitants à la fin du XIXe avant de chuter à 600 habitants dans les années 1950 du fait l'exode rural.

Il faudra attendre les années 1970 pour constater une reprise démographique progressive. Aujourd'hui, le territoire de Lamarque accueille chaque année de plus en plus d'habitants, preuve de son attractivité. A ce titre, en 2016, la population avait augmenté de près de 7% par rapport à 2011.

Cette reprise démographique favorable s'explique par la situation géographique avantageuse de la Commune de Lamarque, à seulement une trentaine de minutes du nord de la métropole bordelaise et une heure du centre-ville de Bordeaux.

L'attractivité de Lamarque s'explique aussi par la présence ou la proximité d'équipements ou d'infrastructures routières sur son territoire.

En effet, le port de Lamarque se trouve en face de Blaye, et fait l'objet depuis 1934 d'une liaison assurée par bacs. Les traversées, ont lieu plusieurs fois par jour en une vingtaine de minutes, et permettent de relier le Médoc à la Haute-Gironde. Cette localisation stratégique fait bénéficier la Commune de Lamarque d'influences diverses, et lui donne un large accès aux bassins d'emplois bordelais et de la rive droite de l'Estuaire.

Cet équipement fait également de Lamarque une importante porte d'entrée depuis la rive droite sur tout le territoire du Médoc.

De plus le territoire communal est au carrefour de deux axes routiers majeurs du Médoc.

- La RD 2 du nord au sud, célèbre « route des châteaux », qui assure le passage de nombreux touristes et actifs de manière quotidienne. Cet axe longe le bourg à son entrée est.
- La RD 5 d'ouest en d'est, qui relie la RD 1215, colonne vertébrale de la presqu'île, au port de Lamarque. Cette route traverse le bourg d'ouest en est, et assure une visibilité commerciale à celui-ci.

Enfin, Lamarque bénéficie aussi de la proximité de la gare de Moulis-Listrac à moins de cinq minutes de son bourg. Cette gare se situe sur la ligne du Médoc qui relie Bordeaux-Saint-Jean à la Pointe de Grave. La Commune est également desservie par le réseau de car TransGironde, notamment sur la ligne entre Pauillac et Lamarque.

Toutefois, le territoire lamarquais présente de nombreuses contraintes en raison de sa topographie. En effet, du fait de sa proximité avec l'Estuaire de la Gironde, la Commune de Lamarque fait l'objet d'un Plan de prévention des risques d'inondation qui couvre toute sa façade estuarienne et le marais du Cartillon qui longe le nord du bourg.

Lamarque fait partie du tout nouveau Parc naturel régional du Médoc créé en 2019. La qualification de « Parc naturel régional » permet au territoire médocain de protéger, au niveau national, la qualité et la richesse de ses patrimoines naturels, culturels, architecturaux et paysagers.

A ce titre, Lamarque offre un patrimoine bâti intéressant avec son église dont le dôme désormais visitable qui livre une vue remarquable sur l'Estuaire et le vignoble. Le village, ancienne seigneurie depuis le XIIIe siècle, abrite aussi un château médiéval au cœur d'un grand parc.

La Commune de Lamarque conserve un caractère rural et viticole important. En effet, elle est située au cœur des grandes appellations viticoles, et son territoire est en AOC Haut-Médoc et AOC Bordeaux.

En conséquence, malgré le phénomène de périurbanisation sur Lamarque, l'urbanisation est assez contrainte sur le territoire et se limite essentiellement au centre-bourg historique.

Bien que Lamarque soit un territoire rural et viticole, le bourg est également une centralité qui a su maintenir des commerces de proximité (boulangerie, restaurant, pharmacie...) et de nombreux artisans. Ce tissu commercial a su résister et se développer, malgré la concurrence des zones commerciales périphériques des pôles voisins.

Au total, la Commune rassemble près de 200 emplois dont plus de 40% au sein de la filière viticole répartie dans la dizaine d'exploitation viticole. Le secteur de l'administration et des services de santé occupe quant à lui plus de 35% des emplois. En effet, Lamarque dispose de nombreux services avec un bureau de Poste, une bibliothèque, un EPHAD, un pôle de santé (kinésithérapeute, podologue, médecin...), et une école maternelle et primaire.

En 2016, le parc de logements présente une offre monotypée, composée à presque 93% de maisons individuelles. Le marché locatif demeure assez important sur une commune de cette taille puisqu'il approche des 20%.

L'âge des logements est assez hétérogène avec 36% de logements anciens (construits avant 1945), et près de 20% de logements récents (moins de 15ans). Le bâti ancien se concentre essentiellement dans le bourg de Lamarque qui s'étire le long de la rue Principale de manière assez dense. Dans ces habitations se concentrent les problèmes de mal logement et de vacances. A ce titre, le taux de vacance est en hausse, passant de 8,7% (45 logements) à 9,1% (51 logements sur 564) entre 2011 et 2016.

La Commune dispose aussi d'un parc de 15 logements communaux.

L'enjeu de la Commune de Lamarque est donc de maintenir ce dynamisme économique et cette attractivité communale. Compte tenu des contraintes réglementaires (PPRI) et urbanistiques (carte communale), les principales opportunités foncières pour développer l'habitat, hors extensions urbaines, se limitent au centre ancien.

Le projet de la Commune :

La Commune de Lamarque souhaite entreprendre une politique d'action foncière importante pour la redynamisation de son centre-bourg.

Consciente de l'attractivité démographique croissante de son territoire, la Commune de Lamarque souhaite renouveler l'image de son bourg où se concentrent la quasi-totalité de ses commerces et services.

De plus, les zones constructibles de sa Carte Communale sont pour la plupart consommées. L'essentiel de son territoire est classé en zone agricole avec de nombreuses parcelles en AOC haut-médoc et en zone naturelle avec le marais. La Commune est aussi soumise à un PPRI au nord autour des marais du Cartillon et le long de l'estuaire.

Ainsi la création de nouveaux logements ou commerces sur la Commune doit essentiellement s'effectuer à travers la réhabilitation de bâtis vacants ou l'urbanisation de dents creuses.

Pour ce faire, la Municipalité a sélectionné plusieurs fonciers stratégiques dont certains devraient être vacants dans les prochains mois.

Ces fonciers pourraient accueillir de nouveaux logements réhabilités dans le bourg, adaptés aux besoins de la Commune, notamment pour les personnes âgées semi-dépendantes avec la création d'une Maison d'accueil pour personnes âgées (MAPA).

Le partenariat avec l'EPF doit permettre à ce dernier de mener les négociations et l'acquisition de ces différents fonciers qui seront cédés à la Commune pour mener à bien ses différents projets.

Cette opération doit donc aboutir à la réalisation d'un programme de création de logements ou de service aux répercussions importantes pour le dynamisme démographique et économique du bourg de Lamarque.

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 son territoire de compétence.

L'EPFNA, 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

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

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

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- définir les objectifs partagés par la collectivité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la collectivité et l'EPFNA 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'EPFNA 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'établissement public foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au centre-bourg de Lamarque (périmètre identifié en vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. Des études peuvent aussi être réalisées dans ce périmètre. Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre.

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

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

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

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

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

Ce périmètre, en rouge sur la carte, correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : Dent creuse – Chemin des Sables**

Site : Parcelle cadastrée AN 110-111-112-113 et 114. Zone U de la Carte Communale

Le foncier est une dent creuse de 9 000m² entre le chemin des Arrivaux et le chemin des Sables, entourés d'habitations au nord et au sud.

Le site est localisé au sud du centre-bourg, au cœur du tissu bâti de Lamarque et à proximité des différents services.

Projet : La localisation de ce foncier au cœur du bourg constitue une opportunité intéressante pour la commune. En effet, il se situe à proximité immédiate de ses équipements et de ses commerces, et constitue l'un des derniers fonciers constructible de la Commune.

Cette situation a conduit la Commune à envisager une acquisition de ce foncier la création d'une Maison d'Accueil de personnes âgées pour les personnes encore autonomes en complément de l'EPHAD déjà présent sur son territoire. Le terrain pourrait accueillir une vingtaine de logements.

Pour cela, la Commune souhaite l'intervention de l'EPF pour mener les négociations auprès du propriétaire unique, de manière à céder à la collectivité ce foncier pour la réalisation du projet.

- **Projet n°2** : Pharmacie – rue Principale

Site : Parcelle cadastrale AC 329. Zone U de la Carte Communale

Ce foncier, se situe au bord de la rue Principale de Lamarque à proximité des derniers commerces. Il s'agit d'un petit immeuble de ville qui accueille la pharmacie en rez-de-chaussée et un logement vacant à l'étage.

Projet : La localisation de ce foncier est aussi une opportunité intéressante pour la commune puisqu'il est au cœur de son bourg.

La Commune envisage une acquisition de ce foncier suite au dégagement de la pharmacie à l'été 2020 dans le nouveau pôle de santé communal pour la réimplantation d'un commerce manquant à son tissu commercial : un multiple rural.

A ce titre, parallèlement aux négociations, des études complémentaires pourront être réalisées afin de mettre en avant plusieurs scénarios d'aménagement. Ces études permettront d'analyser la préfaisabilité foncière et financière de l'opération.

Sur ce foncier l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires.

L'EPFNA préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre 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'EPFNA sur ce périmètre.

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

Suite à l'acquisition, la collectivité et l'EPFNA réaliseront un cahier des charges de consultation en vue d'une cession commune des fonciers de la collectivité et de l'EPFNA et de permettre la réalisation du projet validé par la collectivité.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine est de CINQ CENT MILLE EUROS HORS TAXES (500 000 € H.T).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA 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'EPFNA étant assujéti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préfaisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

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

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

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

La Commune de Lamarque
représentée par son Maire,

L'Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur général,

Dominique SAINT MARTIN

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 34

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Christoly-de-Blaye, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Christoly-de-Blaye, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète


Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Christoly-de-Blaye, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation de biens vacants pour implantation de commerces et logements

Contexte : La Commune de Saint-Christoly-de-Blaye, est située au Nord du département de la Gironde, au sein de la CdC de Blaye (CCB). Il s'agit d'un des pôles secondaires à l'extrémité Est de la CdC de Blaye, avec 2 032 habitants (INSEE 2019). De manière comparable à la tendance observée sur la CdC, la population de Saint-Christoly-de-Blaye est en constante augmentation depuis les années 60. Le nombre de logements vacants augmente depuis les années 90 alors même que la population augmente, puisqu'il s'agit de très grands logements qui ne sont pas forcément adaptés à la demande des ménages. Afin de faciliter l'accès au logement, il est nécessaire que les futurs programmes proposent une typologie de logements plus variée. Les entreprises sont bien présentes sur le territoire communal, réparties à 51 % dans le domaine du commerce, des services et du transport, la sphère productive reste donc minoritaire sur ce territoire. De nombreux commerçants et artisans font vivre le bourg, et plusieurs professionnels de santé et spécialistes sont présents et permettent d'assurer l'accès au soin. Elle possède également en outre une école primaire avec 3 classes de maternelle et 5 classes d'élémentaire.

Projet : La volonté communale est la préservation de l'offre de commerces, de services et de logements en centre-bourg. La valorisation du quartier de la mairie et de l'église est la priorité d'action. L'action est ciblée sur un ancien local commercial et une pharmacie qui doivent prochainement fermer ou relocaliser. Ces fonciers vacants sont situés à des emplacements stratégiques, la commune envisage donc de les acquérir pour y créer des logements notamment sociaux avec des commerces en rez-de chaussée.

Durée : 5 ans

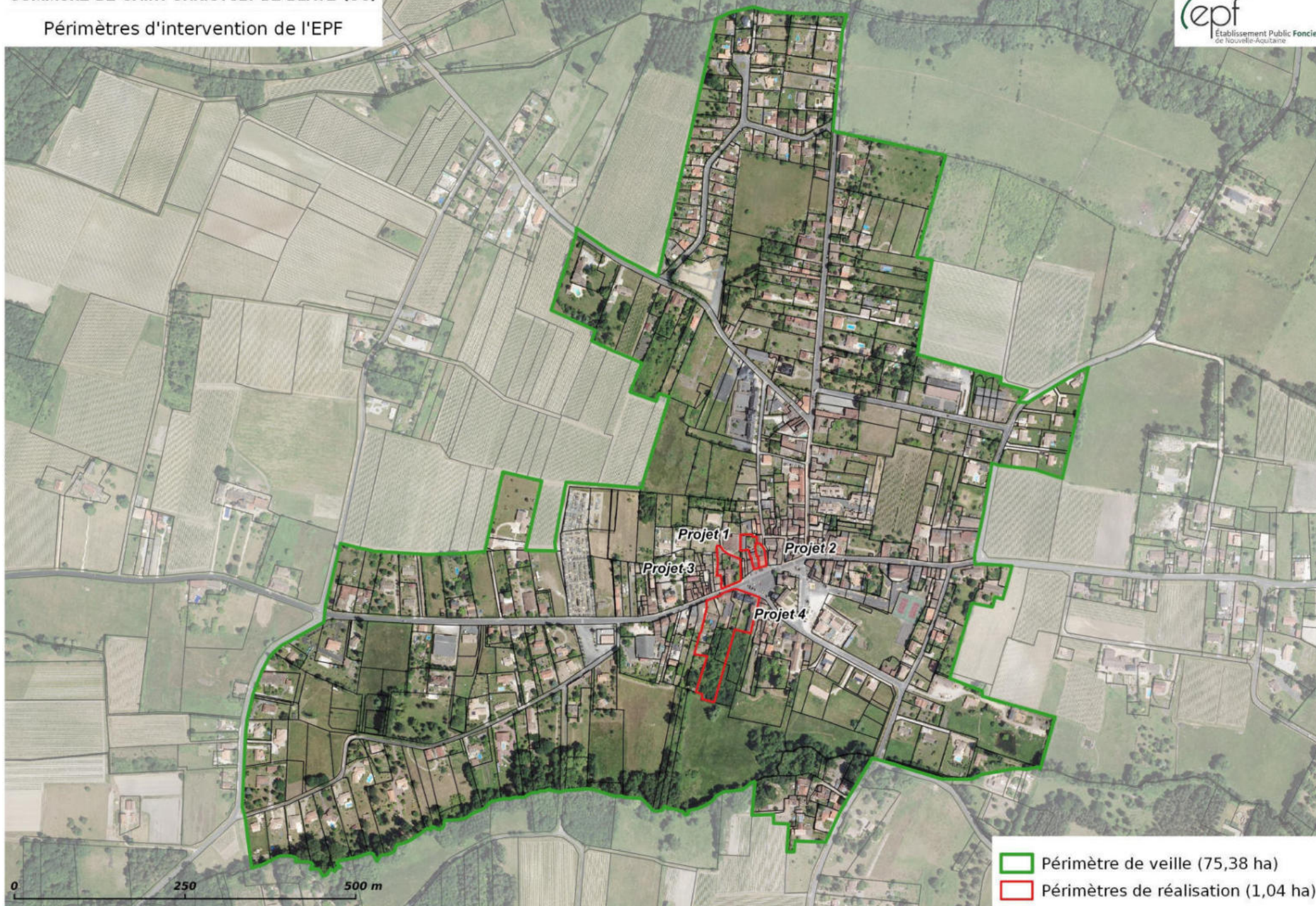
Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : 4 périmètres de réalisation sont définis dans la convention, constitués d'anciens immeubles mixtes où les locaux commerciaux vont prochainement fermer ou sont déjà vacants, situés à un emplacement stratégique, en plein coeur de bourg. La commune envisage de les acquérir afin de permettre l'installation d'un commerce en rez-de chaussée et des logements, notamment sociaux, à l'étage.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-20-...

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-CHRISTOLY-DE-BLAYE (33),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BLAYE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Christoly-de-Blaye**, dont le siège est situé à la mairie : 1 Place de l'église à SAINT CHRISTOLY DE BLAYE (33920), représentée par **Madame Murielle PICQ**, sa maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,

Ci-après dénommé « **la commune** » ;

d'une part,

La **Communauté de communes de Blaye**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 32, rue des Maçons à BLAYE (33393) – représentée par **Monsieur Denis BALDES**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,

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

ET

L'**établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019- du 26 novembre 2019,

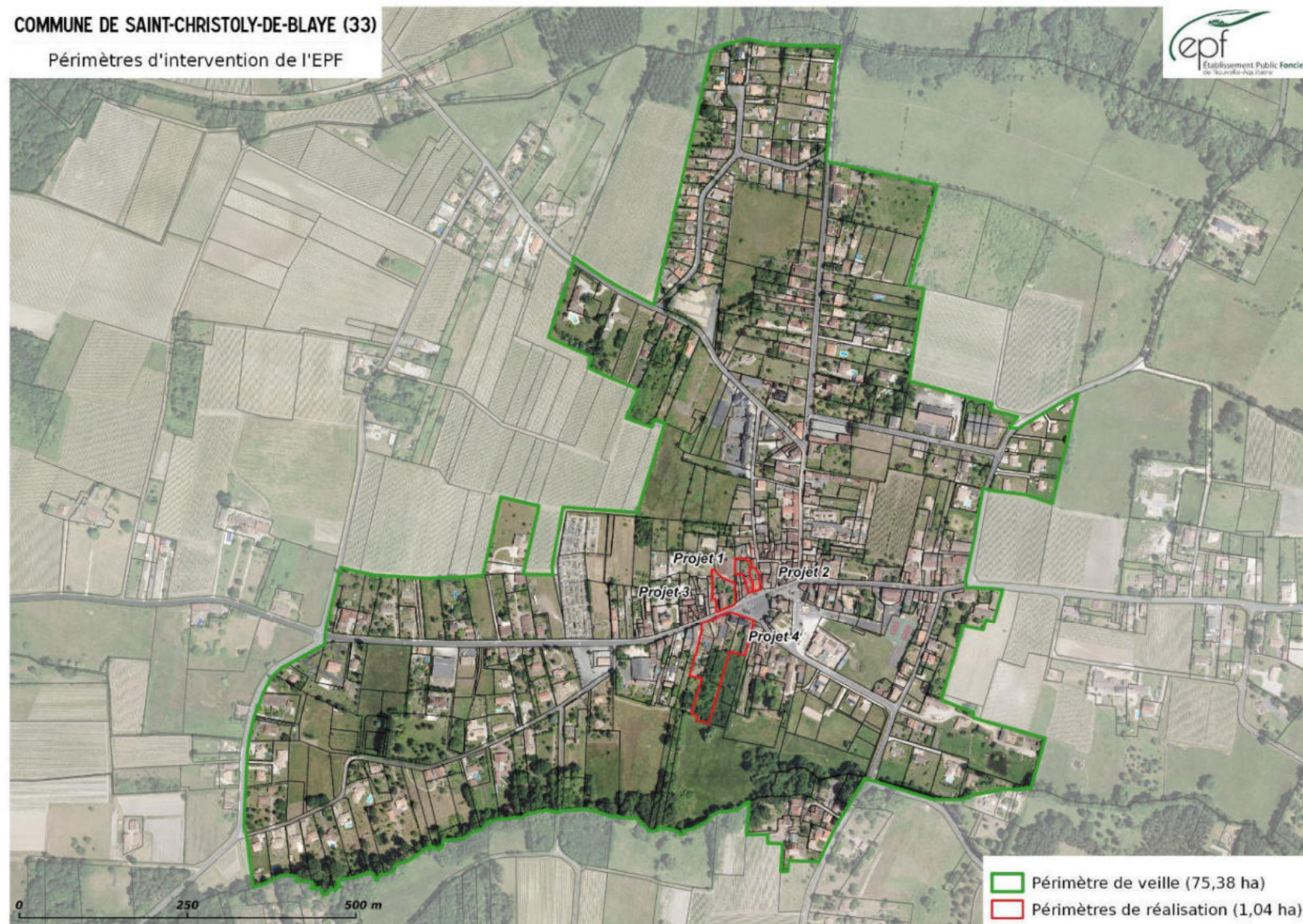
ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE SAINT-CHRISTOLY-DE-BLAYE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



COMMUNE DE SAINT-CHRISTOLY-DE-BLAYE (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Christoly-de-Blaye

La Commune de Saint-Christoly-de-Blaye, est une commune de l'aire urbaine de Bordeaux, au Nord du département de la Gironde, au sein de la Communauté de Communes de Blaye (CCB). Saint-Christoly-de-Blaye est une commune de transition entre les pays boisés des confins charentais qui marquent son paysage au nord, et un secteur de polyculture et de viticulture au centre et au sud. Son territoire de 2 800 ha s'étire sur la rive droite du Moron, qui constitue une limite naturelle avec les communes de Saint-Savin et Civrac-de-Blaye. Elle possède une limite au nord avec Saugon, au sud avec Saint-Girons-d'Aiguevives et Teuillac. Saint-Christoly-de-Blaye occupe aussi une position centrale dans l'arrondissement de Blaye, lui permettant ainsi d'être un des pôles secondaires à l'extrémité Est de la Communauté de communes de Blaye, avec 2 032 habitants (INSEE 2019).

L'A10 passe à proximité de la commune, ce qui lui permet de rejoindre Paris en cinq heures et Bordeaux en moins d'une heure. La gare la plus proche est celle de Saint-Mariens-Saint-Yzan qui permet d'aller à la gare de Bordeaux Saint Jean en moins d'une heure, à Libourne en 1h20 et à Saint-André de Cubzac en 18 min. Situé à 20 min de Blaye, à 26 min de Saint-André-de-Cubzac et à 45 min de Libourne, la commune attire dès lors par son cadre de vie préservé et sa proximité avec les bassins d'emplois.

De manière comparable à la tendance observée sur la Communauté de communes, la population de Saint-Christoly-de-Blaye est en constante augmentation depuis les années 60 et, passant de 1937 à 2 032 habitants entre 2011 et 2019.

La plupart des ménages (soit 54,2 %) sont installés dans leur résidence principale depuis plus de 10 ans, à l'inverse 10,4 % y sont depuis moins de 2ans.

En 2016, la commune de Saint-Christoly-de-Blaye comptait 965 logements dont 13 % de logements vacants. Le nombre de logements vacants augmente depuis les années 90 alors même que la population augmente. 73,6 % des résidences principales ont plus de 4 pièces, ce sont donc essentiellement de très grands logements qui ne sont pas forcément adaptés à la demande de l'ensemble des ménages. Afin de faciliter l'accès au logement, il est nécessaire que les futurs programmes proposent une typologie de logements plus variée.

En 2015, on dénombrait 198 établissements actifs sur la commune, répartie à 51 % dans le domaine du commerce, des services et du transport, à 16,2 % égalité entre le domaine de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale et celui de la construction et suivi par le domaine de l'agriculture à 14,6 %. La sphère productive reste donc minoritaire sur ce territoire.

Ainsi la commune compte de nombreux commerçants et artisans qui font vivre son bourg, plusieurs professionnels de santé et spécialistes permettent d'assurer l'accès au soin (généralistes, orthophoniste, ostéopathe, kiné, cardiologue, podologue et infirmiers). Elle possède en outre une école primaire avec 3 classes de maternelle et 5 classes d'élémentaire. Le collège se trouve à Saint-Yzan-De-Soudiac, à 8,2 km et les deux lycées à Blaye.

Le Projet de la commune :

La Haute Gironde, à travers son SCoT, souhaite poursuivre et conforter la dynamique résidentielle actuelle et anticiper une amplification dû à une intégration plus forte du territoire dans le processus de métropolisation bordelais. Le PADD traduit cette volonté et cette exigence par des orientations qui visent à améliorer les conditions d'accueil et de développement du territoire dans le domaine de l'habitat, des services ou encore des

mobilités et préserver les atouts d'attractivités patrimoniaux et économiques et de qualité de vie. En matière d'objectifs, le territoire se fixe une ambition démographique (pour accueillir de nouveaux habitants), une ambition économique (pour créer de nouveaux emplois) et une ambition en matière d'habitat (par la construction ou la réhabilitation de nombreux logements supplémentaires).

Saint-Christoly-de-Blaye est une commune possédant de nombreux atouts, du fait notamment de son dynamisme, sa situation géographique et son cadre de vie. Elle doit se baser au maximum sur ces éléments, afin de préserver l'attractivité de son territoire et attirer de nouveaux habitants.

La municipalité souhaite continuer à attirer des jeunes ménages. Cela passe par un maintien de l'offre de services de proximité, et les services publics. L'offre commerciale actuellement présente en centre-bourg, avec un tissu intéressant de commerces et de diverses activités, doit également être préservée.

Sur le territoire intercommunal, la commune est identifiée comme un pôle secondaire de la Communauté communes tout comme Berson, son développement est essentiel pour toutes les communes qui gravitent autour. Ces pôles secondaires sont des communes qui permettent en tout point l'expression d'une offre de services et d'équipements de proximité. Leur développement est nécessaire à l'équilibre du territoire, mais tout en limitant le mitage.

La volonté communale est la préservation de l'offre de commerces, de services et de logements en centre-bourg. La valorisation du quartier de la mairie et de l'église est donc la priorité d'action envisagée par la municipalité. L'action est ciblée sur un ancien local commercial qui doit prochainement fermer et une ancienne pharmacie, qui a été relocalisée au sein du centre de soin. Ces fonciers vacants ou qui le seront bientôt sont situés à des emplacements stratégiques, la commune envisage donc de les acquérir pour y créer des logements notamment sociaux avec des commerces en rez-de chaussée.

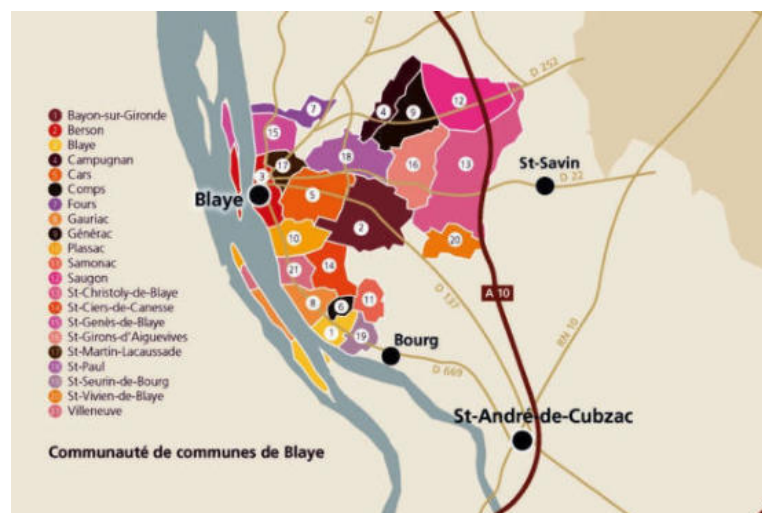
En conclusion, le projet soumis par la Commune de Saint-Christoly-de-Blaye à l'intervention de l'EPF permettrait de maintenir une offre de commerces et de services à la population en rez-de chaussée et des logements aux étages. Tous ces éléments contribueront à l'amélioration du cadre de vie et ainsi de préserver et maintenir la dynamique du centre-bourg.

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^{er} janvier 2017, un nouveau découpage territorial issu de l'approbation du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (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 privée 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 deux 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)¹.

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

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 son territoire de compétence.

¹ 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.

L'EPFNA, 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

L'EPFNA, 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.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA 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'EPFNA 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 **la commune** et **l'EPFNA** ;
- définir les engagements et obligations que prennent **la commune** et **l'EPFNA** 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'EPFNA** et de **la commune**, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par **l'EPFNA** seront revendus à **la commune** et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, **la commune** confie à **l'EPFNA** 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** ;
- 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.

1.1. Rappel de la convention cadre

La Communauté de Communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-18-099 signée le 23 novembre 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26/06/2018 et du conseil d'administration du 25/09/2018.

Au vu des enjeux particuliers de **la Communauté de Communes**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de **l'EPFNA** et de **la Communauté de Communes**, il est convenu que le partenariat doit permettre à **la Communauté de Communes** d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La Communauté de Communes et l'EPFNA 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 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « centre-bourg urbanisé » (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 commune**. **L'EPFNA** pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec **la commune** 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 pourra être délégué à **l'EPFNA** sur ce périmètre.

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

Ces périmètres sont repérés en rouge sur la carte.

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 : local pharmacie**

Site : Parcelle cadastrée section AB n°119, d'une surface totale de 382 m², située dans Le Bourg, en zone U à la carte communale.

Projet : La pharmacie qui occupait ce local a déménagé, dans un nouveau local : le centre de soin accueillant de plusieurs professionnels de santé. Ce foncier, à présent vacant, est situé à un emplacement stratégique, **la commune** envisage donc de l'acquérir afin de voir s'y installer un commerce en rez-de chaussée et des logements, notamment sociaux, à l'étage.

- **Projet 2 : ancien salon de coiffure**

Site : Parcelles cadastrées section AB n°310, 311, et 312, d'une surface totale de 740 m2, située dans Le Bourg, en zone U à la carte communale.

Projet : Immeuble mixte avec, au rez-de chaussée, un salon de coiffure qui va bientôt fermer. Ce foncier est situé à un emplacement stratégique, **la commune** envisage donc de l'acquérir afin de voir s'y installer un commerce en rez-de chaussée et des logements notamment sociaux à l'étage.

- **Projet 3 : projet de restauration**

Site : Parcelles cadastrées section AB n°127 et 301, d'une surface totale de 1 502 m2, située dans Le Bourg, en zone U à la carte communale.

Projet : Maison d'habitation vacante située en plein centre bourg d'une superficie et d'un emplacement stratégique pour envisager un projet de restauration.

- **Projet 4 : « Le château »**

Site : Parcelles cadastrées section AB n°187, 188, 189, 190, 366, 417, et 437 d'une surface totale de 7 732m², située dans Le Bourg, en zone U à la carte communale.

Projet : ancien « château » donnant sur la place principale du bourg. L'Eglise étant classée, un périmètre de protection sur l'ensemble du bourg a été mis en place : les démolitions seront difficilement envisageables. La surface bâtie est suffisante pour faire une belle opération de logement en réhabilitation.

Des études de faisabilité pourront être lancées sur demande de **la commune** sur ces quatre projets.

Sur ces quatre périmètres, **l'EPFNA** 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'EPFNA** sur ces périmètres, à travers une délibération du conseil municipal identifiant les parcelles cadastrales objet de cette délégation, ainsi que le projet envisagé.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de **l'EPFNA** est de **500.000 € (CINQ CENT MILLE EUROS)**.

Au terme de la durée conventionnelle de portage, **la commune** est tenue de solder l'engagement de **l'EPFNA** 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'EPFNA** étant assujetti.

L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de **la commune** en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4 - DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune Saint-Christoly-de-Blaye
représentée par sa maire,

Murielle PICQ

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

La Communauté de communes de Blaye
Représentée par son président,

Denis BALDES

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/..... en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 35

Approbation du projet : Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Girons-d'Aiguevives, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Girons-d'Aiguevives, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020

à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

La préfète

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Saint-Girons-d'Aiguevives, la CdC de Blaye (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation de logements et services en centre-bourg

Contexte : Commune de Haute Gironde, Saint-Girons-d'Aiguevives est composée de plusieurs hameaux de faibles densités. La commune compte aujourd'hui 968 habitants mais peu sont localisés dans le bourg composé de la mairie et de l'église. Secteur attractif en raison de la proximité avec l'échangeur de l'A10, la commune attire surtout de jeunes ménages en raison de l'accessibilité de son foncier.

Projet : Le SCOT de la Haute Gironde adopté en 2019 permet l'implantation de logements sur les communes rurales, à hauteur de 2 logements par an. La Commune de Saint-Girons-d'Aiguevives souhaite poursuivre l'accueil de ménages à proximité de la mairie pour consolider la centralité

Durée : 4 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : Moulins de Saint-Girons: parcelle située au contact de la mairie (zone UA du PLU) accueillant une maison d'habitation vacante et un terrain de 4 600 m² permettant l'implantation d'un programme de logements

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018 – 2022



CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 33-20-...

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-GIRONS-D'AIGUEVIVES (33),

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BLAYE,

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Girons-d'Aiguevives**, dont le siège est situé à la mairie au n°15 Le Bourg Saint-Girons-d'Aiguevives (33 920), représentée par **Monsieur Eric PAGE**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du,
Ci-après dénommé « **la commune** » ;

La **Communauté de communes de Blaye**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 32, rue des Maçons à BLAYE (33393) – représentée par **Monsieur Denis BALDES**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du,
Ci-après dénommée « **la Communauté de communes** » ou « **l'EPCI** » ;

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2019- du 26 novembre 2019,
ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

IDENTIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

COMMUNE DE SAINT-GIRONS-D'AIGUEVIVES (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF



COMMUNE DE SAINT-GIRONS-D'AIGUEVIVES (33)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet 1



PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Girons-d'Aiguevives

La Commune de Saint-Girons-d'Aiguevives, est une commune de l'aire urbaine de Bordeaux, au Nord du département de la Gironde, au sein de la Communauté de Communes de Blaye (CCB). Située entre Blaye et Saint-Savin, Saint-Girons-d'Aiguevives est un village de 11,94 km², à l'habitat dispersé en hameaux. L'A10 passe à proximité de la commune, ce qui lui permet de rejoindre Paris en cinq heures et Bordeaux en moins d'une heure. La gare la plus proche est celle de St-Mariens-St-Yzan qui permet d'aller à la gare de Bordeaux Saint Jean en moins d'une heure, à Libourne en 1h20 et à saint-André de Cubzac en 18 min. Situé à 17min de Blaye, à 27min de Saint-André-de-Cubzac et à 50 min de Libourne, la commune attire par son cadre de vie préservé et sa proximité avec les bassins d'emplois.

Le patrimoine à Saint-Girons-d'Aiguevives est essentiellement naturel et paysager. Néanmoins, le château du Virou, constitue un patrimoine bâti majeur sur la commune, ainsi qu'une entité agricole et paysagère remarquable que le PLU et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) cherche à préserver.

La population de Saint-Girons-d'Aiguevives est en légère diminution de 0,83 % par rapport à 2011, passant de 960 à 968 habitants en 2016, alors que la population ne cessait d'augmenter depuis 1975 (avec 564 hab). Cette baisse s'explique essentiellement par le vieillissement de la population. En effet entre 2010 et 2015 les tranches d'âges de 0 à 44 ans sont toutes en baisse alors que celle de 45 à 75 ans et plus, augmentent. La plupart des ménages (soit 59,3 %) sont installés dans leur résidence principale depuis plus de 10 ans, à l'inverse seulement 7,4 % y sont depuis moins de 2 ans. Il n'y a donc que très peu d'installation de jeunes ménages sur la commune pouvant permettre d'assurer un renouvellement de la population. La commune réussit à conserver son école élémentaire et son bureau de poste.

En 2016, la commune comptait 465 logements dont 9,7 % de logements vacants. Plus de 79,4 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. 81,4% des résidences principales ont plus de 4 pièces, ce sont donc essentiellement de très grands logements qui ne sont pas forcément adaptés à la demande des jeunes ménages, primo-accédants. Afin de renouveler le parc de logement, il est nécessaire que les futurs programmes proposent une typologie de logements plus variée.

En 2015, on dénombrait 58 établissements actifs sur la commune, répartie majoritairement entre le secteur du commerce/transport et le domaine agricole (à 29,3 % chacun, représentant 17 établissements), suivi par le secteur de la construction avec 24,1 % et le secteur de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale avec 10,3 %. L'industrie est sous représentée avec seulement 4 établissements, représentant que 6,9 % des établissements.

Le pourcentage de la population de 15 à 64 ans actifs est en hausse depuis 2011. Le chômage touche en grande majorité la tranche d'âge des 15-24 ans. Les jeunes sont donc obligés d'aller chercher des emplois jusqu'à Blaye, la commune centre, et sa périphérie, puis dans les pôles secondaires et les communes voisines de St Christoly de Blaye. Ainsi, seulement 16,6 % des actifs travaillaient dans la commune.

Le Projet de la commune

La Haute Gironde souhaite poursuivre et conforter la dynamique résidentielle actuelle et anticiper une amplification dûe à une intégration plus forte du territoire dans le processus de métropolisation bordelais. Le PADD traduit cette volonté et cette exigence par des orientations qui visent à améliorer les conditions d'accueil et de développement du territoire dans le domaine de l'habitat, des services ou encore des mobilités et préserver les atouts d'attractivités patrimoniaux et économiques et de qualité de vie. En matière d'objectifs, le territoire se fixe une ambition démographique (pour accueillir de nouveaux habitants), une ambition économique (pour créer de nouveaux emplois) et une ambition en matière d'habitat (par la construction ou la réhabilitation de nombreux logements supplémentaires).

La commune de Saint-Girons-d'Aiguevives n'a pas été retenue, par le SCoT dans les pôles de proximité, sa fonction de centralité sur les autres communes ne s'exerçant qu'au travers de la présence et l'activité d'un établissement fortement employeurs (site de transfert des déchets du SMICVAL). Pour pérenniser l'armature urbaine locale et rééquilibrer les logiques de développement, le DOO fixe les principes d'accueil de population et de développement résidentiel. Saint-Girons-d'Aiguevives étant considéré comme une commune rurale, elle sera limitée à 2 logements par an sur les 13 prochaines années.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal, en date du 20 mars 2014, et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui permet d'inscrire les enjeux majeurs pour le développement de la commune de Saint-Girons-d'Aiguevives, tout en respectant ceux du SCoT. A cette même date, le Conseil Municipal a décidé d'instaurer un droit de préemption et d'instituer la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles. Ces objectifs mis en avant par la collectivité sont essentiellement le renforcement du rôle central du bourg à l'échelle communale et l'amélioration du niveau de service et du cadre de vie local.

Pour cela, l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser doit permettre d'en rationaliser et d'en phaser le développement dans l'espace et dans le temps. Cet objectif va dans le sens d'une meilleure intégration des futures zones en stoppant notamment le développement linéaire le long des axes de communication, en organisant et en structurant l'urbanisation autour de la partie ancienne du bourg. Cette perspective à long terme est nécessaire pour anticiper dès aujourd'hui les actions à entreprendre et les rendre cohérentes : modalités de renforcement de l'école, futur maillage des espaces publics, connexion possible aux équipements numériques, ... etc.

Le secteur du bourg, où est situé la Mairie et l'école, représente l'opportunité d'améliorer la lisibilité du bourg et de créer une véritable entrée, dense et structurée, pensée à court, moyen et long terme. Il s'agit ainsi de :

- Structurer l'espace d'entre-deux entre le bourg et le lieu-dit Saint-Sauveur ;
- Créer une entrée de bourg qui viendra donner une identité urbaine de « village ». Celle-ci reposera également sur la variété des implantations des constructions et une qualité apportée aux espaces publics. Cela garantira également la capacité de la commune à accueillir une plus grande mixité de population ;
- Envisager un phasage cohérent et une programmation de l'urbanisation sur le secteur ;
- Un traitement paysager particulièrement pensé afin de prendre en compte les spécificités du site : la proximité des espaces viticoles situés à l'Est du secteur et la présence sur la frange Sud de la voie ferrée où le maintien d'un espace tampon s'avérera nécessaire en cas de remise en service de la ligne.

Afin d'accompagner la vie du bourg, l'objectif est également de permettre l'implantation d'un multiple rural le long de l'axe principal à proximité de la Mairie et de l'École. Cette activité de service de proximité constitue un élément essentiel pour « fixer » un peu plus la vie communale dans le bourg.

Au travers de ces enjeux majeurs qui doivent dicter l'action à mener sur la commune, un certain nombre d'objectifs, aussi bien quantitatifs que qualitatifs, ont été avancés selon trois problématiques globales : Croissance et urbanisation - Environnement et patrimoine – Développement économique. Saint-Girons-d'Aiguevives est une commune possédant de nombreux atouts, du fait notamment de son patrimoine, sa situation géographique et son cadre de vie. Elle doit se baser au maximum sur ces éléments, afin de préserver l'attractivité de son territoire et attirer de nouveaux habitants.

Sur le territoire intercommunal, le village est mitoyen de St Christoly de Blaye, un des pôles secondaires de la Communauté communes, sur lequel le développement peut s'appuyer. Ces pôles secondaires sont des villages qui permettent en tout point l'expression d'une offre de services et d'équipements de proximité.

La volonté communale est de renforcer rôle central du bourg à l'échelle communale, en encourageant l'installation de jeunes ménages, et en proposant une nouvelle offre de logements adaptée à la demande et aux besoins des jeunes ménages en centre-bourg. La valorisation et la reconquête du quartier de la mairie et de l'école primaire sont donc la priorité d'action envisagée par la municipalité. L'action est ciblée sur un ensemble de parcelles situées en cœur de bourg, à proximité immédiate de la mairie. Il s'agit d'un emplacement stratégique, tant en terme de positionnement, que de superficie.

En conclusion, le projet soumis par **la commune** de Saint-Girons-d'Aiguevives à l'intervention de **l'EPFNA**, permettrait d'acquérir des parcelles en vue de produire un programme de logements en centre-bourg. Tous ces éléments contribueront à l'amélioration du cadre de vie et ainsi de préserver et d'enrayer la baisse du nombre d'habitants.

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^{er} janvier 2017, un nouveau découpage territorial issu de l'approbation du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (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 privée 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 Hausman 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 deux 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)¹.

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

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 son territoire de compétence.

¹ 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.

L'EPFNA, 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

1. Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
2. Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

L'EPFNA, 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.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFNA 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'EPFNA 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 **la commune** et **l'EPFNA** ;
- définir les engagements et obligations que prennent **la commune** et **l'EPFNA** 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'EPFNA** et de **la commune**, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par **l'EPFNA** seront revendus à **la commune** et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, **la commune** confie à **l'EPFNA** la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention, dans le cadre des missions mentionnées dans le Règlement d'Intervention de **l'EPFNA** annexé aux présentes.

Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- réalisation d'études foncières ;
- acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement/perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

1.1. Rappel de la convention cadre

La Communauté de communes rappelle que la présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-18-099 signée le 23 novembre 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26/06/2018 et du conseil d'administration du 25/09/2018.

Au vu des enjeux particuliers de **la Communauté de communes**, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de **l'EPFNA** et de **la Communauté de communes**, il est convenu que le partenariat doit permettre à **la Communauté de communes** d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs ruraux marqués par un nombre croissant de logements vacants et la disparition

des commerces de proximité au profit des grandes surfaces commerciales de périphéries et des lotissements pavillonnaires en extension urbaine.

La Communauté de communes et l'EPFNA 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 - PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION

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

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

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

Ce périmètre correspond au secteur « centre bourg urbanisé » (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, aux cas par cas.

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

Ce périmètre correspond à un ensemble de parcelles situées au lieu-dit du « Moulins de Saint Girons » et « Le Bourg Est ».

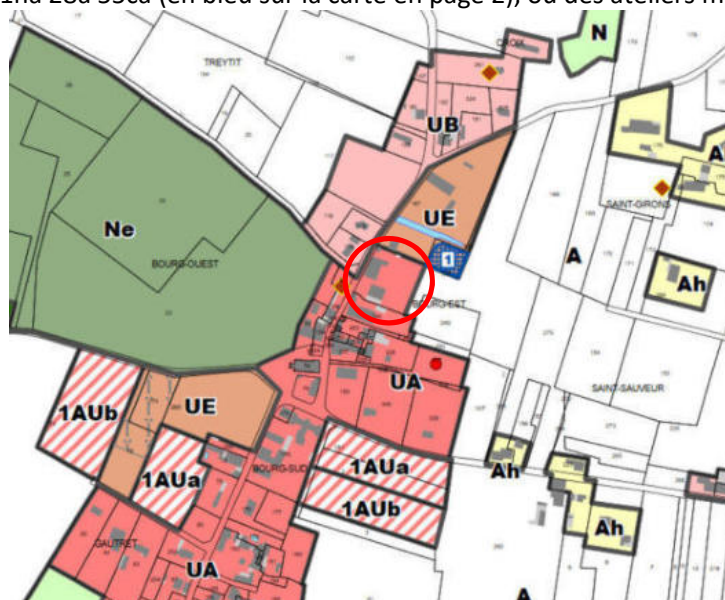
Le périmètre correspond au projet suivant :

- **Projet : « Moulins de Saint Girons » et « Le Bourg Est »**

Site : Parcelles cadastrées section ZD n°366p (pour la partie située en zone UA), 367, situées au lieu-dit du « Moulins de Saint Girons » et « Le Bourg Est », en zone UA du plan local d'urbanisme (PLU). Ces parcelles

accueillent une ancienne maison d’habitation, à laquelle est accolé un garage, et une dépendance à usage de grange.

Projet : La commune souhaite une intervention de l’EPFNA sur les parcelles situées en zone UA au PLU. Ces parcelles forment une assiette foncière intéressante pour créer un programme de logements. Une étude de faisabilité pourra être lancée sur demande de la commune afin de déterminer le potentiel de constructibilité. La commune est d’ores et déjà propriétaire des parcelles mitoyennes, cadastrées section ZD n°167, 336 et 368, pour une superficie de 1ha 28a 55ca (en bleu sur la carte en page 2), où des ateliers municipaux sont installés.



La parcelle cadastrée section ZD n°366, 367 de 4 649m², avec une partie bâtie, est situé en zone UA (Zone urbanisée dense), l’EPFNA pourra donc se porter acquéreur de ce foncier (en rouge sur la carte en page 2).

Sur ce périmètre, l’EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l’accord de la 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 collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l’EPFNA sur ce périmètre à travers une délibération du titulaire de ce droit, identifiant les parcelles cadastrales objet de cette délégation, ainsi que le projet envisagé.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l’ensemble de la convention, l’engagement financier maximal de l’EPFNA est de 500.000 € (CINQ CENT MILLE EUROS).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la commune est tenue de solder l’engagement de l’EPFNA 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’EPFNA étant assujetti.

L’EPFNA 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 - DURÉE DE LA CONVENTION

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

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

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

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux

La commune Saint-Girons-d'Aiguevives
représentée par son Maire,

La Communauté de communes de Blaye
Représentée par son Président,

Eric PAGE

Denis BALDES

L'établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son Directeur Général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du contrôleur général économique et financier, **François MAGNIEN** n° 2019/.....
en date du

Annexe n° 1 : Règlement d'intervention

Annexe n° 2 : Convention cadre



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Délibération n° B-2020- 36

Approbation du projet : Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la commune de Saint-Quentin-de-Baron, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine,

Vu les articles L321-1 et suivants, et R321-1 et suivant du Code de l'urbanisme,

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

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le conseil d'administration par délibération n° CA-2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2017-163 du 31 octobre 2017,

Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la commune de Saint-Quentin-de-Baron, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à procéder au nom de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration
Laurence ROUEDE

Transmis pour approbation 25 FEV. 2020
à Madame la préfète de région
Bordeaux, le

Pour la Préfète,
L'Adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

La préfète

Alexandre PATROU

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413



Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

BUREAU

Séance du jeudi 20 février 2020

Rapport du directeur général

Convention opérationnelle pour le développement de l'habitat entre la commune de Saint-Quentin-de-Baron, la CdA du Libournais (33) et l'EPFNA

Objet : Implantation de commerces et équipements publics dans le cœur de bourg

Contexte : La Commune de Saint-Quentin-de-Baron est située au cœur du Département de la Gironde à 25km à l'est de Bordeaux et à 15 km au sud-ouest de Libourne. Malgré un parc d'habitations disponibles sur Saint Quentin de Baron satisfaisant, on constate un manque d'espace de convivialité, et lorsqu'ils existent, ceux-ci ne sont pas assez bien structurés.

Projet : La Commune de Saint-Quentin-de-Baron souhaite faire du périmètre de réalisation un lieu de rassemblement structuré avec la possibilité d'y implanter des activités économiques.

Grace à l'acquisition de cette parcelle par l'EPF, la Commune pourrait créer une halle fermière représentant un lieu de convivialité et de rencontre, des commerces artisanaux ou de bouche en nombre limité. Un parking de petite taille serait créé pour lesdits commerces et pour le stationnement du cimetière. Enfin un parc arboré pourrait voir le jour.

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Périmètre : terrain nu en cœur de bourg d'environ 8 000 m², entouré de la mairie, la poste, l'église, l'école, la salle polyvalente.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 POITIERS CEDEX | Tél : 05 49 62 63 75 | contact@epfna.fr
RCS de Poitiers - Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

www.epfna.fr



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



SAINT QUENTIN DE BARON



CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-20 POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-QUENTIN-DE-BARON (33)

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS (33)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de **Saint-Quentin-de-Baron**, dont la mairie est au 46 rue Léo Drouyn 33750 Saint Quentin de Baron - Représentée par son maire, **Monsieur Jack ALLAIS**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du,

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

D'une part,

La Communauté d'Agglomération du Libournais, établissement public de coopération intercommunale, dont l'adresse est - 42 rue Jules Ferry -33503 Libourne cedex - représentée par **Monsieur Philippe BUISSON**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du

Ci-après dénommée « **CALI** » ;

Et,

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex - représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n°..... en date du 2020.

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

D'autre part

Identification des périmètres d'intervention :



PRÉAMBULE

La commune de Saint-Quentin-de-Baron

La Commune de Saint-Quentin-de-Baron est située au cœur du Département de la Gironde à 25km à l'est de Bordeaux et à 15 km au sud-ouest de Libourne. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Libournais depuis 2017.

La population municipale, après être restée stable jusqu'au début des années 1990 avec une moyenne de 750 habitants, a connu une forte croissance à partir de la fin des années 1990 passant de 958 habitants en 1999 à 1934 en 2010 et 2437 en 2018 selon l'INSEE. Cette dynamique de croissance démographique s'explique par une grande ouverture à la constructibilité permise par le Plan Local d'Urbanisme communal adopté en 2004 et l'attractivité grandissante de la métropole bordelaise et de ses périphéries. En réalité la population se situerait aujourd'hui autour de 2800 habitants. Le recensement de 2020 devrait confirmer ces chiffres.

La commune se structure autour des deux axes routiers qui la traverse que sont les routes départementales n°936 et 121 regroupant l'ensemble des activités économiques (commerce alimentaire, restauration, coiffure, esthéticienne, pôle de santé, boulangerie, etc.).

Les habitations quant à elles se situent majoritairement soit en premier ou en second rideaux de ses deux grands axes soit dans le bourg soit, enfin, dans différents hameaux éloignés.

Le bourg de Saint-Quentin-de-Baron regroupe quant à lui la plupart des équipements communaux que sont la mairie, le groupe scolaire, la salle des fêtes, la poste, l'aire de jeux, qui s'organisent autour de son église datant du XIIème siècle et classée aux Monuments Historiques.

Si la commune reste encore un village rural par sa dominante d'espaces agricoles, viticoles et naturels, il n'en demeure pas moins que la croissance brutale de la population vient à la classer dans la catégorie des communes périurbaines de la métropole bordelaise sans pour autant avoir les infrastructures adéquates.

Ainsi la population active de la commune travaille en grande majorité hors du territoire, dans les deux agglomérations voisines.

Le parc de logements de Saint Quentin de Baron présente une offre diversifiée composée en 2016 de 61.9% de maisons et de 37.7% d'appartements. Il s'agit d'un parc très récent, contenant un grand nombre de produits défiscalisés, avec plus de 45% des habitations construites après 2006.

Aussi, compte tenu de l'importante pression foncière et du dynamisme immobilier de la commune celle-ci comporte 7.4% de logements vacants sur son territoire en 2015.

Ces chiffres traduisent une offre de logements déjà importante, diversifiée et très récente sur la commune. De plus il reste encore au minimum 20 hectares d'espaces constructibles.

Malgré le parc de logement diversifié sur Saint-Quentin-de-Baron, on peut déplorer un manque d'espace de convivialité et, lorsqu'ils existent, ne sont pas assez bien structurés. Cette convention aurait trois enjeux majeurs :

- Conserver un terrain central dans le bourg
- Structurer cet espace, pour affirmer la centralité du bourg de la commune
- Redynamiser le centre bourg délaissé au profit des grands axes.

La Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI)

Créée 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 du 29 novembre 2016, la Communauté d'Agglomération du Libournais a fusionné avec la Communauté de Communes du Sud-Libournais et a été étendue aux communes de Camiac-et-Saint-Denis, Daignac, Dardenac, Espiet, Nérigean, Saint-Quentin-de-Baron et Tizac-de-Curton de la communauté de communes du Brannais. Cette fusion-extension emporte la création au 1er janvier 2017 d'une Communauté d'Agglomération de 46 communes pour une population de 88 699 habitants. Par arrêté du 27 décembre 2017, le Préfet a autorisé le retrait de la commune de Camiac-et-Saint-Denis.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, La Cali se compose des 45 communes suivantes : Abzac, Arveyres, Bayas, Bonzac, Cadarsac, Camps-sur-l'Isle, Chamadelle, Coutras, Daignac, Dardenac, Espiet, Génissac, Gours, Guîtres, Izon, Lagorce, Lalande-de-Pomerol, Lapouyade, Le Fieu, Les Billaux, Les Eglisottes-et-Chalaires, Les Peintures, Libourne, Maransin, Moulon, Nérigean, Pomerol, Porchères, Puynormand, Sablons, Saint-Antoine-sur-l'Isle, Saint-Christophe-de-Double, Saint-Ciers-d'Abzac, Saint-Denis-de-Pile, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Martin-de-Laye, Saint-Martin-du-Bois, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sauveur-de-Puynormand, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Savignac-sur-l'Isle, Tizac-et-Curton, Tizac-et-Lapouyade et Vayres.

Située à l'est du département de la Gironde, la Communauté d'Agglomération du Libournais est à la limite administrative de la Charente-Maritime et de la Dordogne et certaines communes de la Cali se situent, pour les plus proches, à moins de 15 km de l'agglomération bordelaise et 30 km de Bordeaux. Par conséquent, La Cali subit des phénomènes d'étalement urbain relativement marqués, et la pression immobilière et les phénomènes de divisions parcellaires s'accroissent sur les communes au sud du territoire communautaire. A l'inverse, le nord de La Cali est marqué par la désindustrialisation et une dichotomie dans le profil des communes entre la centralité émergente de Coutras, la continuité urbaine Saint-Médard de Guizières – Saint Seurin sur l'Isle et les communes rurales.

Par ailleurs, l'explosion démographique de la métropole bordelaise, toute proche, et les projets de redynamisation du centre-ville de Libourne devraient dans les prochaines années renforcer son attractivité et son statut d'agglomération de la rive droite de Bordeaux.

On distingue six polarités principales : Libourne, la ville-centre, compte plus de 24 000 habitants, Coutras plus de 8 000 habitants, Saint-Denis de Pile et Izon plus de 5 000 habitants chacune, Saint Seurin sur l'Isle et Vayres plus de 3 000 habitants chacune, le reste du territoire étant composé de communes de plus petites tailles. 26 communes de la Cali comptent moins de 1 000 habitants.

Depuis 2010, la Cali connaît une croissance démographique régulière avec un taux de croissance annuelle moyen de 1%. Ce taux révèle toutefois des dynamiques différenciées selon les territoires avec une croissance importante sur le sud de la Cali en raison de la proximité géographique avec la métropole bordelaise. A l'inverse, certaines communes à vocation plus viticole connaissent des décroissances de population.

Le territoire de l'agglomération, situé à la confluence des vallées de l'Isle et de la Dordogne, a hérité d'infrastructures de transports de qualité.

Le territoire est desservi par un réseau d'infrastructures routières nationales et locales, notamment l'A89 (Bordeaux-Lyon) avec 3 échangeurs à péage (Arveyres, Libourne Nord et Coutras), la RD1089 (ex-RN89), la RD674 (Libourne-Angoulême) et la RD910.

La ville de Libourne dispose d'une gare TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris) et d'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, qui 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 logements vacants 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. 29 % du parc des résidences principales sont des locations du parc 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 constitue le parc social de fait, d'autant plus que le parc de logement social public représente 11.3 % des résidences principales. Le parc social public est modeste et vieillissant et se concentre en très grande majorité à Libourne. Le développement et une meilleure répartition de ce parc est donc un enjeu majeur pour la Cali.

Le Projet de la Commune :

La commune de Saint-Quentin-de-Baron a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine une opération de redynamisation et de structuration de son centre-bourg.

La commune est actuellement en procédure de modification de son PLU qui a pour objet une maîtrise de l'urbanisation afin d'étoffer la gamme de services proposés à la population tout en conservant une identité rurale. La commune a ainsi identifié un secteur d'intervention concerné par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le cadre de la modification de PLU.

Ce lieu est utilisé régulièrement pour l'ensemble des manifestations communales et associatives. Ainsi (sens ?) tandis qu'une activité économique de petite taille permettrait de dynamiser cet espace connu de tous ses habitants.

Néanmoins, la commune n'a pas la maîtrise totale du foncier et une opération en cours de montage bloque la programmation de cet espace de convivialité. La création de ce programme serait le trait d'union entre plusieurs équipements publics (groupe scolaire, salle des fêtes, mairie) et espaces et lieux de convivialité (place du 21 juin, aire de jeux, café associatif) déjà existants dans le bourg. Cela permettrait de créer un ensemble cohérent entre tous ces espaces et surtout un lieu de rassemblement pour les habitants de la commune.

L'EPFNA accompagnera la commune de Saint-Quentin-de-Baron dans la réalisation de ce projet en réalisant la négociation et l'acquisition du foncier manquant situé dans le périmètre de réalisation.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

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

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine 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 son territoire de compétence.

L'EPFNA, 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.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires. Il contribue à enrichir les projets qui lui sont soumis.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

- pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
- pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

L'EPFNA, par la présente convention opérationnelle, accompagnera La Cali et 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.

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPFNA 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'EPFNA 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 la Commune de Saint-Quentin-de-Baron, La Cali et l'EPF ;
- ◆ Définir les engagements et obligations que prennent la Commune de Saint-Quentin-de-Baron, La Cali 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, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la commune et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la commune de Saint-Quentin-de-Baron confie à l'Établissement 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 (DPU), droit de délaissement, droit de priorité, expropriation (DUP)...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la commune et La Cali ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis

- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

ARTICLE 2. - RAPPEL DE LA CONVENTION CADRE

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n°33-17-088 signée le 24 avril 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 14 décembre 2017 et du conseil d'administration du 13 décembre 2017.

Au vu des enjeux particuliers de la CALI, des objectifs poursuivis, des priorités et des compétences respectives de l'EPF et de la CALI, il est convenu que le partenariat doit permettre à la CALI d'accompagner le rééquilibrage de la population en faveur des polarités locales et la reconquête des bourgs 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 CALI 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
- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant en réduisant la vacance, en améliorant l'habitat privé, notamment dans les centres bourgs
- Améliorer la qualité des opérations à vocation résidentielle réalisées en extension urbaine
- Limiter l'étalement urbain en densifiant l'espace bâti en offrant une gestion économe de l'espace
- 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 3. – 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.

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

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

- **Projet : « Bourg »**

Site : Ce terrain est au cœur du bourg, bordé d'une part par la Route Départementale 121, le groupe scolaire et le cimetière. Sa superficie est de 8 173 m² et concerne la parcelle cadastrée section AC 243. L'ensemble du terrain appartient à une personne privée.

Un emplacement réservé (ER n°10) est présent sur cette parcelle. Il encercle la parcelle sur 10m de largeur et représente une superficie de 2 970m². Cet emplacement réservé a été créé afin de pouvoir aménager une place sur ce terrain.

Projet : La commune de Saint Quentin de Baron, comme il a été expliqué dans le préambule souhaite faire de cet espace un lieu de rassemblement structuré avec la possibilité d'y implanter des activités économiques.

Grace à l'acquisition de cette parcelle (AC 243) par l'EPF, la Commune pourrait créer une halle fermière représentant un lieu de convivialité et de rencontre, des commerces artisanaux ou de bouche en nombre limité (2 – 3 commerces). Un parking (une trentaine de places) serait créé pour lesdits commerces et pour le stationnement du cimetière. Enfin un parc arboré pourrait voir le jour.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires de la parcelle du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la 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.

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

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la commune 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.

Dans le cas d'une acquisition réalisée par l'EPF d'un bien devant être rétrocédé à la commune au terme de la durée de portage, un opérateur pourra être désigné pour acquérir le bien à la place de la commune.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de préféabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 5. – 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 commune vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à, le en 4 exemplaires originaux

La Commune de Saint-Quentin-de-Baron
représentée par son Maire,

La Communauté d'Agglomération du
Libournais
représentée par son Président,

Jack ALLAIS

Philippe BUISSON

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

Sylvain BRILLET

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

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention cadre conclue entre La Cali et l'EPFNA du 24 avril 2018

RECTORAT DE BORDEAUX

R75-2020-02-26-015

**Arrêté d'autorisation de signature à Madame CARAVACA
Béatrice**



RÉGION ACADÉMIQUE
NOUVELLE-AQUITAINE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION

Arrêté d'autorisation de signature

La rectrice de la région académique Nouvelle Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités.

Vu les articles R222-19 et D222-20 du code de l'éducation ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Xavier LE GALL, secrétaire général de l'académie de Bordeaux ;

Vu la délégation de signature accordée à Madame Frédérique SALSMANN, secrétaire générale adjointe responsable du pôle expertises et services ;

Vu la délégation de signature accordée à Monsieur Olivier HARMEL, directeur des examens et concours ;

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : En cas d'absence ou d'empêchement de Monsieur Olivier HARMEL, directeur des examens et concours, autorisation est donnée à Madame Béatrice CARAVACA, cheffe du bureau DEC 4, à l'effet de signer toutes correspondances et documents relatifs aux attributions du bureau concerné.

ARTICLE 2 : Cette délégation ne s'applique pas aux décisions individuelles défavorables.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de l'académie est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, 26 FEV. 2020

La Rectrice,

Anne BISAGNI-FAURE



SGAR Nouvelle-Aquitaine

R75-2020-02-28-004

Arrêté du 28 février 2020 portant modification de la
composition du Conseil Académique de l'Éducation
Nationale
de l'Académie de Poitiers



PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

SECRETARIAT GÉNÉRAL
POUR LES AFFAIRES RÉGIONALES
Mission déconcentration, modernisation
et affaires juridiques

ARRÊTÉ du 28 FEV. 2020

portant modification de la composition du Conseil Académique de l'Éducation Nationale
-Académie de Poitiers-

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD-OUEST,
PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Vu le code de l'Éducation et notamment les articles L-234-1 à L-234-8 et R-234-1 à R-234-15 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code rural ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu l'arrêté modifié du 24 janvier 2019 relatif au renouvellement du conseil académique de l'Éducation nationale – Académie de Poitiers ;

Vu la désignation formulée par le Mouvement des Entreprises de France Nouvelle-Aquitaine ;

Considérant qu'il convient de procéder à la modification de la composition de ce conseil ;

Sur proposition du secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1er – L'article 1^{er} de l'arrêté portant renouvellement du conseil académique de l'Éducation nationale de l'Académie de Poitiers est modifié ainsi qu'il suit :

VII) Douze représentants des organisations syndicales.

Six représentants des organisations syndicales d'employeurs

TITULAIRES	SUPPLEANTS
Mme Céline SCHWEBEL (CPME)	En cours de désignation
Mme Laurence GAUZERE (U2P)	Mme Julie ROUSSEAU (U2P)
M. Francis DUMASDELAGE (MEDEF)	En cours de désignation
Mme Anne-Marie DEFAYE (MEDEF)	En cours de désignation

Article 2 - Le reste sans changement.

Article 5 - Le Secrétaire général pour les affaires régionales, la Rectrice de l'académie de Poitiers, le directeur régional de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, le directeur interrégional de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le **28 FEV. 2020**

La Préfète de région,

**Pour le Secrétaire général pour les affaires régionales,
l'Adjoint,
Dominique DEVIERS**

SGAR Nouvelle-Aquitaine

R75-2020-02-28-003

Arrêté du 28 février 2020 portant modification de la
composition du conseil académique de l'Éducation
nationale de l'Académie de Limoges



PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

SECRETARIAT GÉNÉRAL
POUR LES AFFAIRES RÉGIONALES
Mission déconcentration, modernisation
et affaires juridiques

ARRÊTÉ du **28 FEV. 2020**

portant modification de la composition du conseil académique de l'Éducation nationale -Académie de Limoges-

LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE,
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD-OUEST,
PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Vu le code de l'éducation et notamment les articles L 234-1 à L 234-8 et R 234-1 à R 234-15 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code rural ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu le décret du 27 mars 2019 portant nomination de Mme Fabienne BUCCIO en qualité de préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

Vu l'arrêté préfectoral du 12 juin 2019 modifié relatif au renouvellement du conseil académique de l'Éducation nationale de l'académie de Limoges ;

Vu la proposition de désignation formulée par l'Union Régionale Interprofessionnelle CFDT Nouvelle-Aquitaine ;

Vu la désignation formulée par le Mouvement des Entreprises de France Nouvelle-Aquitaine ;

Sur proposition du secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1er : L'article 1^{er} de l'arrêté du 12 juin 2019 relatif au renouvellement du conseil académique de l'Éducation nationale de l'académie de Limoges est modifié ainsi qu'il suit :

VII) Douze représentants des organisations syndicales.

Six représentants des organisations syndicales de salariés

CFDT

TITULAIRE	SUPPLEANT
Mme Marie-Josée ROBERT 5 avenue Georges Clémenceau 87220 FEYTIAT	M. Philippe JEULIN Allée de la Couture Charbon 87350 PANAZOL

Six représentants des organisations syndicales d'employeurs

MEDEF

TITULAIRE	SUPPLEANT
M. Francis DUMASDELAGE	En cours de désignation
Mme Anne-Marie DEFAYE	En cours de désignation

Article 2 : Le reste sans changement.

Article 3 : Le Secrétaire général pour les affaires régionales, la Rectrice de l'académie de Limoges, le directeur régional de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le **28 FEV. 2020**

La Préfète de région,

Pour le Secrétaire général pour les affaires régionales,
Pour le Secrétaire général pour les affaires régionales,
N. Aquitaine

Dominique DEVIERS

SGAR Nouvelle-Aquitaine

R75-2020-02-28-002

Arrêté du 28 février 2020 portant modification du conseil
académique de l'Éducation nationale de l'Académie de
Bordeaux



PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

**SECRETARIAT GÉNÉRAL
POUR LES AFFAIRES RÉGIONALES**
Mission déconcentration, modernisation
et affaires juridiques

ARRÊTÉ du 28 FEV. 2020

portant modification du conseil académique de l'Éducation nationale -Académie de Bordeaux-

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE,
PRÉFÈTE DE LA ZONE DE DÉFENSE ET DE SÉCURITÉ SUD-OUEST,
PRÉFÈTE DE LA GIRONDE**

Vu le code de l'Éducation et notamment les articles L 234-1 à L 234-8 et R 234-1 à R 234-15 ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu la loi n° 92-125 du 6 février 1992 modifiée relative à l'administration territoriale de la République ;

Vu le décret n° 91-106 du 25 janvier 1991 relatif à l'extension à l'enseignement supérieur de la composition et des attributions des conseils de l'éducation nationale dans les académies ;

Vu le décret du 27 mars 2019, portant nomination de Mme Fabienne BUCCIO en qualité de préfète de la région Nouvelle-Aquitaine, préfète de la zone de défense et de sécurité Sud-Ouest, préfète de la Gironde ;

Vu l'arrêté du 8 juillet 2019 relatif au renouvellement du conseil académique de l'Éducation nationale – Académie de Bordeaux ;

Vu la désignation formulée par la FCPE 24 ;

Considérant qu'il convient de procéder à la modification de la composition du conseil académique de l'Éducation nationale de l'académie de Bordeaux ;

Sur proposition du secrétaire général pour les affaires régionales de la région Nouvelle-Aquitaine ;

ARRÊTE

Article 1er – L'article 1^{er} de l'arrêté portant renouvellement du conseil académique de l'Éducation nationale de l'académie de Bordeaux est modifié ainsi qu'il suit :

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

Fédération des conseils de parents d'élèves (F.C.P.E)

Titulaire	Suppléant
Mme Hélène RAT Présidente FCPE 24 6, rue des Sauges 24650 CHANCELADE Mme Corinne AIME Présidente FCPE 33 19 rue Jean Mette 33400 – TALENCE	M. Philippe CHAMINADE Vice-président FCPE 24 « Sarapy » 24750 MARSANEIX Mme Stéphanie ANFRAY Administrateur FCPE 33 26 rue Claude Debussy 33140 - VILLENAVE D'ORNON
M. Patrick COUSINET Administrateur FCPE 33 6 rue Louis Lachenal 33810 - AMBES <i>En cours de désignation</i>	Mme Béatrice CHAUMANDE Secrétaire Générale FCPE 33 190 impasse des Bolets 33127 - ST JEAN D'ILLAC <i>En cours de désignation</i>
M. Jean-Pierre FRECHIC Président FCPE 47 10 rue Ledru Rollin/BP 20043 47002 – AGEN	<i>En cours de désignation</i>
Mme Isabelle DELANOE Vice-présidente FCPE 64 28 avenue D'Ilbaritz 64100 – BAYONNE	M. Laurent PANAFIT Administrateur FCPE 64 4 place du Corps Franc Pomies 64350 - LEMBEYE

Article 2 - Le reste sans changement.

Article 3 - Le secrétaire général pour les affaires régionales, la rectrice de la région académique Nouvelle-Aquitaine, rectrice de l'académie de Bordeaux, chancelière des universités, le directeur régional de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la région Nouvelle-Aquitaine.

Fait à Bordeaux, le **28 FEV. 2020**

La Préfète de région,

**Pour le Secrétaire général pour les affaires régionales,
l'Adjoint**


Dominique DEVIERS