PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS N°R75-2023-234

PUBLIÉ LE 6 DÉCEMBRE 2023

Sommaire

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE /

R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191 (328 pages) Page 3

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

R75-2023-11-23-00005

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
Bureau du 23 novembre 2023 délibérations
B-2023-168 à B-2023-191

B–LA/JS– 23/11/2023 – point VI.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-** 168

Avenant n°2 de prorogation à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de Guéret

---

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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de prorogation à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de Guéret, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de prorogation à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de Guéret

Objet : Déploiement du programme Action Cœur de Ville pour la période 2023-2026

Contexte : Depuis son lancement en 2018, le programme Action cœur de ville porte l'objectif de :
- (re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes,
- lutter contre l'étalement urbain,
- mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique,
- « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente.

La prolongation du programme pour la période 2023-2026 souhaite renforcer l'action menée par les villes en réponse aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique.

Cette démarche devra encourager la reconquête des friches, l'occupation des locaux vacants, et analysera le risque concurrentiel que la création de toute nouvelle zone commerciale pourrait porter au commerce de centre-ville dans une approche cohérente avec les dispositions stipulées par la loi Climat et Résilience.

Projet : Le plan d'action global est constitué de l'ensemble des actions qui concourent à la mise en œuvre de l'animation du programme ACV et des 5 axes transversaux qui le fondent à savoir :

- AXE 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat
- AXE 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- AXE 3 : Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées
- AXE 4 : Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
- AXE 5 : Constituer un socle de services dans chaque ville

Le plan d'action intègre, depuis son origine en 2018, les principes du développement durable, les enjeux climatiques et la sobriété foncière.

Durée : jusqu'au 31 décembre 2026

Montant : sans objet
Garantie de rachat : sans objet
Capacités financières de la collectivité : sans objet

Périmètre : Le périmètre ACV 2023-2026 constitue des secteurs d'intervention de l'ORT.
A date de la mise en œuvre de l'avenant n°2, les périmètres des entrées de ville ne sont pas définis. Un travail de définition entraînera une modification du périmètre ACV avec la création du secteur d'intervention constitué des entrées de ville. Ce travail provoquera la réalisation d'un avenant n°3 qui vaudra avenant modificatif de la convention ORT.

AVENANT N°2 A LA CONVENTION CADRE PLURIANNUELLE ACTION CŒUR DE VILLE - OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

2023-2026

ENTRE

- La Commune de Guéret représentée par son maire, Marie-Françoise FOURNIER,
- La Communauté d'agglomération du Grand Guéret représentée par son président, Éric CORREIA,

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

D'une part,

ET

- L'État représenté par Mme Anne FRACKOWIAK-JACOBS, Préfète du département de la Creuse, ou son représentant,
- La Banque des Territoires, représentée par Patrick MARTINEZ Directeur régional de Nouvelle-Aquitaine ou son représentant,
- Le groupe Action Logement représenté par ,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par son président Thierry REPENTIN ou son représentant,
- L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine représentée par sa présidente Catherine VAUTRIN ou son représentant,

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

D'autre part,

AINSI QUE

- L'Établissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPF NA) représenté par sa présidente Laurence ROUEDE, ou son représentant,
- La chambre de commerce et d'industrie de la Creuse représenté par son président Jean-François TIXIER, ou son représentant,
- La chambre de métiers et de l'artisanat de la Creuse représenté par son président Paul CHAPUT, ou son représentant,
- Creusalis, bailleur social représenté par son Directeur général Frédéric SUCHET, ou son représentant,

ci-après, les Autres **Partenaires locaux**,

Il est convenu ce qui suit.

Préambule

Le présent document fixe le cadre pour le déploiement du programme Action cœur de ville pour la ville de GUERET, pour la période 2023-2026. Il se substitue à l'avenant de projet établi pour la période 2018-2022, dont il établit le bilan.

Depuis son lancement en 2018, le programme Action cœur de ville porte l'objectif de (re)mettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes, à lutter contre l'étalement urbain, à mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique et à « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente. La prolongation du programme pour la période 2023-2026 souhaite renforcer l'action menée par les villes en réponse aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique.

Sur chacun des territoires du programme, le plan d'action Action Cœur de ville, au-delà de sa dimension intégratrice de différentes démarches et dispositifs à l'échelle locale, est l'occasion, en cohérence avec les objectifs du programme, d'œuvrer à un aménagement exemplaire du territoire, fondé sur le renforcement de l'attractivité de la ville-centre et son impact territorial. L'ambition est de faire des villes Action cœur de ville des territoires exemplaires en matière de sobriété foncière.

Les acteurs locaux, engagés dans le programme ACV, s'attacheront, dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets, à conduire une politique vertueuse du point de vue de l'environnement, et qui participe au rééquilibrage des dynamiques d'urbanisation entre le centre-ville et sa périphérie. Les efforts conduits par la ville et l'EPCI, à travers notamment des actions de renouvellement et de recyclage urbains, participeront à la maîtrise de la consommation foncière. Le territoire s'engage à limiter l'effet de concurrence produit par le développement de lotissements pavillonnaires et l'implantation de surfaces commerciales en périphérie.

Cette démarche devra encourager la reconquête des friches, l'occupation des locaux vacants, et analysera le risque concurrentiel que la création de toute nouvelle zone commerciale pourrait porter au commerce de centre-ville dans une approche cohérente avec les dispositions stipulées par la loi Climat et Résilience.

Article 1. Engagement général des parties

La signature du présent document confirme l'engagement de la Ville de GUERET et de la Communauté d'Agglomération du GRAND GUERET à poursuivre le déploiement du programme Action Cœur de Ville (ACV) engagé depuis 2018 et à répondre, dans son plan d'action, aux grandes orientations prioritaires définies au niveau national.

La signature du présent avenant confirme également l'engagement des partenaires financiers du programme – Etat, Action Logement, ANAH, Banque des Territoires – à accompagner et soutenir

financièrement les collectivités signataires dans la mise en œuvre du projet de redynamisation territoriale décrit par la suite.

L'Etat mobilisera particulièrement le Fonds Vert et les dotations de soutien à l'investissement local.
Partenaire du programme Action Cœur de Ville depuis son origine, la Banque des Territoires poursuit son engagement en faveur des projets dans les villes bénéficiaires par la mobilisation de moyens en ingénierie et par l'apport de financements (prêts et investissements) et leur sécurisation (consignations).
La Banque des Territoires a souhaité que la prolongation du programme sur la période 2023-2026 soit priorisée vers la concrétisation des projets et la prise en compte des nouveaux enjeux auxquels sont confrontées les villes moyennes : la transformation écologique, le développement économique et commercial, les mutations démographiques.
Elle élargit son intervention à celles des centralités complémentaires au centre-ville : quartiers de gare et entrées de ville.
Elle veille également à accompagner le renforcement du potentiel d'innovation des villes moyennes, pour faire face à de nouveaux défis et être aux rendez-vous de la transition numérique et de la participation citoyenne.
La Banque des Territoires mobilise ses moyens dans des conditions inchangées pour éviter toute rupture dans le déploiement des projets locaux. Elle les complète par un accompagnement renforcé des projets portant sur les thématiques de la sobriété foncière, la nature en ville, les entrées de ville et les quartiers de gare pouvant conduire à un accompagnement pluriannuel dans une démarche de sites pilotes.
L'ANAH mobilisera ses financements dédiés aux travaux et à l'ingénierie dans le cadre des interventions sur l'habitat en centres anciens, Action Logement et la Banque des Territoires mobiliseront leurs dispositifs respectifs, spécifiquement dédiés au programme ACV.

Action Logement s'engage en faveur du logement et de la mobilité des salariés, pour soutenir l'emploi et la performance des entreprises et contribuer au développement de l'attractivité économique et à l'équilibre social des territoires. Action Logement souhaite s'inscrire dans l'Acte II du dispositif Action Cœur de Ville et poursuivre son action sur le volet habitat à l'appui d'un financement dédié à la mise en œuvre des projets de revitalisation, qui a eu un effet levier et qui a démontré son adéquation avec les spécificités des territoires sur l'acte I.

La dynamique étant désormais lancée pour la revitalisation du centre des villes moyennes, l'intervention d'Action Logement évoluera vers une approche en lien avec les enjeux de transition écologique et de sobriété foncière, en accord avec la stratégie RSE et la politique de décarbonation du Groupe Action Logement, et par un resserrement sur le bâti en centre ancien, cœur de cible du programme. Dans le cadre défini par la nouvelle directive relative aux financements dédiés au programme Action Cœur de Ville 2023-2026, Action Logement financera les opérateurs de logements sociaux et privés pour les accompagner dans leur projet d'investissement sur des immeubles entiers, considérés comme stratégiques par la collectivité.

Action Logement dédie à Action Cœur de Ville 1Md € de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) au niveau national dans le cadre de la nouvelle convention quinquennale 2023-2027. Cet emploi s'inscrira dans le cadre de la mobilisation des enveloppes régionales et les éventuelles priorisations relèveront, le cas échéant, de la stratégie définie par les délégations régionales d'Action Logement.

L'avenant couvre la période du … décembre 2023 au 31 décembre 2026. (A déterminer)

Article 2. : Mise en place d'une gouvernance locale du programme Action cœur de ville

La Ville de GUERET s'engage à mettre en place la gouvernance locale adéquate pour conduire le projet Action Cœur de ville en cohérence avec les priorités fixées au niveau national pour la période 2023-2026.

Les partenaires du programme s'engagent à participer activement à la gouvernance locale pilotée par la ville.

Dans ce but, une direction de projet ACV est identifiée au sein de la collectivité, dont la mission principale est le suivi du déploiement du programme avec la capacité d'animation des différents services impliqués dans le projet ACV.

Elle organise le comité de projet local, au minimum deux fois par an, qui réunit, sous la présidence du maire et en lien avec le président de l'intercommunalité, les élus de la commune-centre et de l'intercommunalité et les services de la collectivité impliqués dans le dispositif opérationnel, le préfet de département ou son représentant, qui représente l'ANAH, ainsi que les représentants désignés par les financeurs (Banque des Territoires, Action Logement). Y sont également invités les services déconcentrés de l'Etat (DDT, DRAC etc.) et les partenaires locaux associés à la réalisation du projet ACV (Creusalis, le Département, les Chambres consulaire etc.).

Les réunions du comité de projet local sont préparées en comité technique local qui réunit les membres du comité de projet local à un niveau technique.

Article 3. Suivi du déploiement du programme Action cœur de ville

La ville de GUERET s'engage à participer aux démarches mises en place par la direction du programme Action cœur de ville (ANCT) pour suivre et valoriser le déploiement du programme (synthèses trimestrielles réalisées aux niveau national et régional ; newsletter ; publications ; interventions lors de colloques et événements nationaux…).

Dans ce but, la ville de GUERET réalise un suivi régulier et précis du déploiement du programme à son échelle.

Une fois le plan d'action validé en comité de projet local et approuvé en comité régional des financeurs, la ville complète par ailleurs le tableau collaboratif mis en place par la direction du programme Action cœur de ville (ANCT) sur la plateforme de recensement des plans d'action ACV, qui couvre à la fois la période 2018-2022 et la période 2023-2026. Ce tableau est mis à jour minima une fois par semestre, dès lors qu'une fiche action a été validée par les partenaires qui la pilotent, la financent ou la cofinancent et intégrée à l'avenant ACV.

Ce tableau collaboratif permet d'agréger au niveau national des informations sur les actions programmées localement ; il n'a pas de valeur contractuelle pour l'engagement financier de l'Etat

et des partenaires. Il permet d'avoir une vision nationale sur les types d'actions prévues par axe du programme.

Article 4. Définition des secteurs d'intervention pour la période 2023-2026

Le secteur d'intervention d'Action cœur de ville pour la période 2023-2026 comprend le périmètre de la période initiale 2018-2022 incluant les secteurs d'intervention centre-ville et quartier Gare. Il devra évoluer afin d'intégrer les entrées de ville qui sont des secteurs d'intervention participant à la redynamisation mais qui restent à définir.

Liste des secteurs d'intervention :

1- Centre-ville

Le secteur d'intervention du centre-ville comprend le centre historique médiéval de Guéret et ses extensions, délimités au nord par la voie ferrée, à l'est par l'avenue Charles de Gaulle, au sud par les limites du musée et de son parc, à l'ouest par les rues Salvador Allende et Jean Jaurès.

Il est complété par le secteur délimité quartier politique de la ville (action NPNRU), qu'il convient d'intégrer car il jouxte immédiatement le centre-ville. Son architecture (immeubles hauts sur dalle) est très prégnante visuellement en lisière du centre-ville, et les liaisons entre ces quartiers et le centre-ville ancien sont à enjeu. Sa réhabilitation, sa restructuration incluant les cheminements, dans le cadre du NPNRU, ont des effets directs sur le centre-ville.

2- Quartier de gare

Le quartier gare a été intégré dès la convention cadre en 2018 du fait du projet de pôle d'échange multimodal et de sa situation à proximité du centre-ville. Ce projet a pour objectif d'améliorer l'accessibilité et la desserte du territoire avec des liaisons-cheminements gare-centre-ville à conforter. Il s'inscrit également dans une stratégie de mobilités décarbonnées s'attachant les déplacements ferroviaires, souhaitant inciter le covoiturage, les modes doux et la mise en place de navette.

3- Secteurs situés en entrée de ville

Les secteurs d'entrée de ville sont à définir dans le cadre d'un schéma de déplacement d'accès au centre-ville. Leur définition entrainera un ou plusieurs secteurs d'intervention en fonction des entrées de ville identifiées ce qui modifiera le périmètre ACV et entrainera la production d'un avenant n°3.

Identification de chacun des secteurs d'intervention

Le périmètre des secteurs d'intervention est précisé tel que précisé précédemment par cartographie en annexe 3. Cette cartographie sera amenée à évoluer suite au travail de définition des entrées de ville avec l'ensemble des collectivités concernées et la communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Article 5. Modification de la convention d'Opération de revitalisation du territoire

Le présent avenant vaut avenant modificatif de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée par l'Etat, la ville de GUERET, la Communauté d'Agglomération du GRAND GUERET et les partenaires signataires de la convention cadre ACV.

A ce titre, le périmètre ACV 2023-2026 constituent des secteurs d'intervention de l'ORT.

A date de la mise en œuvre de l'avenant n°2, les périmètres des entrées de ville ne sont pas définis. Un travail de définition entrainera une modification du périmètre ACV avec la création du secteur d'intervention constitué des entrées de ville. Ce travail provoquera la réalisation d'un avenant n°3 qui vaudra avenant modificatif de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire.

Les financements et interventions mise en œuvre dans le cadre volet habitat de la convention d'ORT sont poursuivis selon les modalités de contractualisation définies entre la collectivité et l'Anah dans le cadre de la convention d'OPAH-RU.

Article 6. Plan d'action prévisionnel global et détaillé pour la période 2023-2026

2.1. Plan d'action global :

Le plan d'action global est constitué de l'ensemble des actions qui concourent à la mise en œuvre de l'animation du programme ACV et des 5 axes transversaux qui le fondent à savoir :

- **AXE 1** : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat
- **AXE 2 :** Favoriser un développement économique et commercial équilibré
- **AXE 3** : Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées
- **AXE 4** : Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager
- **AXE 5** : Constituer un socle de services dans chaque ville

Le plan d'action intègre, depuis son origine en 2018, les principes du développement durable, les enjeux climatiques et la sobriété foncière.

L'Axe 1 a vu la mise en œuvre de l'Opah-ru afin que la centre-ville se renouvelle sur son patrimoine ancien et non par construction en extension. Le programme de renouvellement Urbain s'attache à résidentialiser les espaces d'habitat collectif en renaturant, en réimplantant des services publics et en améliorant les accès et la continuité urbaine entre les habitats de forte densité et le Cœur de ville.

L'Axe 2 privilégie la redynamisation de son tissu commercial de centre-ville en revitalisant les locaux commerciaux ou en initiant des friches, à l'exemple de l'ilot Carnot, dans la continuité des linéaires existant et structurant de l'offre commerciale.

L'Axe 3 entre 2018 et 2022, a déployé des actions de maitrises foncières, friche Guisard et friche Enedis avenue de Laure, la zone 30 du centre-ville, pour préparer la définition et la mise en œuvre d'un schéma de déplacement vers et dans le centre-ville intégrant tous les modes de déplacements et notamment ceux participants à la décarbonation ainsi qu'une politique de stationnement optimisée pour l'ensemble des usages et incluant les mobilités douces. Les actions 2023-2026 s'inscrivent, non seulement dans la continuité mais dans des objectifs opérationnels d'aménagements en lien avec la programmation des espaces publics en cours.

L'Axe 4 est plus lourd dans sa partie aménagement des espaces publics, notamment en termes d'investissement. Toutefois, la place du Conventionnel Huguet avec une opération de démolition liée à une Résorption d'Habitat Indigne et une procédure de péril verra une recomposition de ces aménagements avec une composition à définir mais qui intégrera une renaturation pour créer un ilot de fraicheur en cœur de ville ancien médiéval à dominante minérale. Une étude de pré programmation devra être complétée par le schéma d'accessibilité du centre-ville et d'une étude de programmation avec phasage afin de pouvoir projeter et démarrer la mutation des espaces publics.

L'Axe 5 se compose d'équipement en restructuration (Musée et Petit Théâtre) ainsi que d'équipement en émergence (Centre Aquatique, Pôle de Santé Brésard et Cinéma le Sénéchal) qui sont à des stades différents. Ces constructions immobilières existantes ou en construction intègrent ou devront intégrer dans leur mise en œuvre des normes d'isolation pour réduire leurs consommations énergétiques ainsi que l'optimisation du recyclage de l'eau lorsque cela s'avèrera possible.

Une étude sur un schéma de déplacement et d'accessibilité sur centre-ville sera nécessaire pour avancer sur l'Axe. Cette étude sera enrichie de l'étude sur la signalétique et du schéma déplacement doux vélo.

Une étude de programmation des espaces publics permettra de chiffrer et d'établir un phasage sur les réaménagements urbains afin de projeter un plan pluriannuel d'investissement en fonction des financements publics et des capacités budgétaires des collectivités territoriales impliquées.

2.2 Plan d'action détaillé

2.2.1 Actions Matures

N°	Action	Objectifs		Porteur	Partenaires Financeurs concernés	Budget	Calendrier
AM1	Pilotage du projet transversal de renouveau du centre-ville - programme action cœur de ville	Pilotage - coordination	Action en cours financée	Ville	ANAH	320 000€	2023/2026
	AXE 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat						
AM2	Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU)	Reconquérir l'habitat en centre-ville et favoriser la mixité sociale	Action en cours financée	CAGG	ANAH ; Ville ; BdT, Action Logement, Département ; Procivis, Fondation Abbé Pierre,	4 182 840€	2023/2026
AM3	Programme de renouvellement urbain (NPNRU) de l'Albatros	Améliorer les conditions d'habitat dans le QPV et sa connexion à la ville	Action en cours financée	CAGG Creusalis	OPH ; ANRU ; Etat ; CAGG ; Ville ; BdT ; UE ; Département ; Région ; Action Logement (AL)	12 893 000€	2023/2026 et au-delà
AM4	Maison de projet Action cœur de ville (habitat, commerce, cadre de vie)	Informer sur ,et, impliquer dans, le projet ACV	Action en cours financée	Ville CAGG	Pas de co-financement	10 000€	2023/2026
AM5	Développement d'une nouvelle offre d'habitat pour les jeunes / étudiants	Densifier le centre-ville	Action en cours non financée	CAGG Creusalis	Etat ; Région ; CAGG ; AL ;Creusalis ; BdT	1 8000 000€	2023/2026 et au-delà
AM6	Développer un projet en renouvellement urbain sur l'ilot Carnot	Mener le renouvellement urbain	Action en cours financée	Ville	Etat ; EPF NA ; Creusalis ; AL	5 418 661€	2023/2026
	AXE 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré						
AM7	Management du commerce	Appuyer le développement commercial local/Piloter et encourager les actions collectives /Assurer l'interface entre les commerçants, les collectivités et les acteurs du commerce	Action en cours non financée	Ville CAGG CCI CMA	Pas de cofinancement à ce jour	A définir	2023/2026

AM8	Accompagner les professionnels pour moderniser leur commerce : diagnostic-conseil	Moderniser le commerce : appui au développement de compétence des commerçants	Action en cours financée	CCI CMA	Entreprises ; Org. formation prof. ; Etat	20 000€	2024/2026
AM9	Opérations de réhabilitation et restructuration de cellules commerciales	Lutter contre la vacance en réhabilitant et adaptant les locaux de commerce aux attentes et besoins actuels	Action en cours non fiancée	Ville CAGG	Etat, EPARECA, CAGG, BdT	A définir	2024/2026
	AXE 3 : Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées						
AM10	Pôle d'Échanges multimodal de Guéret	Structurer les échanges intermodaux à l'échelle du territoire	Action en cours non financée	CAGG	Ville ; Région ; UE ; Etat ; BdT (prêt)	5 161 482€ A recalibrer	2023/2026 et au-delà
AM11	Plan d'intervention en faveur de l'accessibilité au centre-ville	Rééquilibrer les modes d'accès et de déplacement en développant les alternatives au tout voiture Définition des Entrées de Ville	Action en cours non financée	CAGG Ville Département	A définir	A définir	2023/2026 et au-delà
AM12	Réalisations d'actions pour promouvoir l'utilisation du vélo comme mode de cheminement doux	Organiser les cheminements doux Favoriser l'utilisation du vélo comme mode de déplacements et de stationnement	Action en cours non financée	CAGG Ville Département	Etat Département Ademe	22 000€ pour les études Investissement à définir	2023/2026
	AXE 4 : Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager						
AM13	Aménagement urbain pour valoriser le centre et favoriser la mixité d'usage des voies (centre ancien et Place Bonnyaud)	Renforcer l'attrait du centre-ville par la qualité des façades bâties et des espaces publics, favoriser l'accessibilité à l'hyper centre et les cheminements	Action en cours non financée	Ville	Etat, BdT, Région	10 503 685€	2023/2026 et au-delà

AM14	Opération d'incitation à la rénovation des façades	Dispositif d'aides incitatives pour la rénovation des façades incluses dans le périmètre Opah-Ru	Action en cours financée	CAGG	Etat	150 000€	2023/2026
	AXE 5 : Constituer un socle de services dans chaque ville						
AM15	Restructuration du Musée d'art et d'archéologie de Guéret	Intensifier les usages, maintenir et accroitre les flux et services de la centralité Guéret et de son centre-ville	Action en cours financée	Ville	UE ; Région ; Etat ; Département ; CAGG	7 000 000€	2023/2026 et au-delà
AM16	Centre aquatique	Rouvrir un équipement marqueur de l'attractivité et de la pratique sportive	Action en cours non financée	CAGG	Etat et à définir	12 000 000€	2023/2026 et au-delà
AM17	Rénovation du petit théâtre de Guéret	Renforcer la politique culturelle et ses usages	Action en cours non financée	Ville	Loto du patrimoine Etat et à définir	5 000 000€ A confirmer	2023/2026 et au-delà

2.2.2. Actions complémentaires

N°	Action	Objectifs		Porteur	Partenaires Financeurs concernés	Budget	Calendrier
	AXE 3 : Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées						
AC1	Navettes en centre-ville	Structurer les échanges intermodaux à l'échelle du territoire	Action en projet	CAGG	Région ; Etat	A définir	2023/2026 et au-delà
	Axe 4 : Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager						
AC2	Créer des jardins à vivre	Créer des ilôts de fraicheur et participer à la renaturation du centre-ville	Action en projet	Ville Creusalis	Etat ; Agence de l'Eau ; BdT	A définir	2023/2026 et au-delà

	Axe 5 : Constituer un socle de services dans chaque ville						
AC3	Développer le cinéma le Sénéchal	Intensifier les usages, maintenir et accroitre les flux et services de la centralité Guéret et de son centre-ville	Action en projet	Ville	Etat ; Région ; ADRC	A définir	2023/2026 et au-delà
AC4	Développer un pôle Santé au sein du QPV	Développer offre de santé au plus près de quartiers d'habitat collectif Développer le service Odontologie du Centre Hospitalier Lutter contre la désertification médicale	Action en projet	Centre Hospitalier de Guéret Ville CAGG	Etat, Région, ARS, CAF, BdT	A définir	2023/2026

2.2 Calendrier général prévisionnel du projet

Action	AXE	2023 Sem2	2024 Sem1	2024Sem2	2025 Sem1	2025 Sem2	2026 Sem1	2026 Sem2
Actions Matures								
AM.1- Pilotage du projet ACV	**6**	Poste chef de projet en place	Poste chef de projet en place	Poste chef de projet en place	Poste chef de projet en place	Poste chef de projet en place	Poste chef de projet en place	Poste chef de projet en place
AM.2- OPAH-RU	**1**	Poursuite dispositifs et Enquête Publique ORI	Poursuite dispositifs et mise en œuvre ORI	Poursuite dispositifs	Poursuite dispositifs	Poursuite dispositifs	Poursuite dispositifs	Poursuite dispositifs
AM.3- Programme NPNRU Albatros	**1**	Poursuite résidentialisation Définition du site d'accueil du pôle santé	Amélioration des liaisons QPV/Centre-ville Etude de programmation	Recherche de financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements
AM.4- Maison du *Renouvellement urbain*	**1**	Déménagement au 5 rue Joseph Ducouret Ouvert au public	Définition travaux de ré embellissement	Recherche de financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements

AM.5- Offre habitat pour les jeunes / étudiants	**1**	Définition de l'offre en fonction des publics	Recherche d'un site ou de plusieurs	Etude de programmation	Recherche de financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements
AM.6 – Ilot Carnot	**1**	Etude de programmation Dépôt dossier Fonds friche Consultation démolition	Bouclage financements Lancement consultation Maitrise d'œuvre	PC démolition et Travaux démolition	PC Construction	Travaux	Travaux	Livraison
AM.7- Management du commerce	**2**	Mise en place gouvernance mutualisée Définition des objectifs, de la méthode et des moyens	Recherche de financements	Mise en place en fonction financement	Bilan	En fonction du bilan reconduction	Bilan	En fonction du bilan reconduction
AM.8- Accompagner la modernisation des points de vente	**2**	Cadrage du dispositif	Diagnostic-conseil Instruction aide	Identification des besoins pour dispositifs de soutien règlement d'intervention CAGG en cours				
AM.9- Réhabilitation et restructuration de cellules commerciales	**2**	Identification des besoins des porteurs de projets ou commerces existant	Définition du règlement du dispositif et premier budget	Phase test de mise en œuvre et redéfinition du budget	Bilan et reconduction en fonction	Bilan et reconduction en fonction	Bilan et reconduction en fonction	Bilan et reconduction en fonction
AM.10- Pôle d'Echanges multimodal de Guéret	**3**	Définition de la desserte de la Gare de Guéret et négociation	Définition de la desserte de la Gare de Guéret et négociation	Définition de la desserte de la Gare de Guéret et négociation	Définition du programme en fonction desserte actée	Etude de calibrage	Recherche de financements	Etude de programmation
AM.11 Plan accessibilité tous mode de déplacements cv	**3**		Rédaction cahier des charges	Etude de programmation	Etude de définition	Recherche de financements	Travaux	Travaux
AM.12 Cheminements doux	**3**	Etude schéma vélo	Apport au schéma d'accessibilité				Travaux	Travaux
AC.1- Etudier une navette de centre-ville	**3**	Etude faisabilité test de navette lors de grands évènement en cv	Test de navette lors de grands évènement en cv	Etude de faisabilité	Recherche de financements	Mise en œuvre en fonction financements	Mise en œuvre en fonction financements	Mise en œuvre en fonction financements
AM.13- Aménagement urbain (centre ancien et	**4**	Finalisation études de pré	Concertation études espaces publics	Etude de programmation avec définition	Recherche de financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements

mixité d'usage des voies)		programmations --- Etude aménagement transitoire place Bonnyaud	--- Fin études et concertation riverains	des phasages --- Bouclage financements aménagements transitoires et travaux	---	---	---	---
AM.14- Opération d'incitation à la rénovation des façades	**4**	Poursuite du dispositif et évolution du règlement	Poursuite dispositif et mise en œuvre nouveau règlement	Poursuite dispositif	Poursuite dispositif	Poursuite dispositif	Poursuite dispositif	Poursuite dispositif
AC.2- Créer des jardins à vivre	**4**	Définition des sites	Etudes de programmation	Recherche de financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements
AM.15- Restructuration du Musée	**5**	Travail sur la mise en œuvre d'un EPCC Travail AMO travaux salles d'exposition	Recherche des partenaires de l'EPCC Poursuite des travaux le cas échéant	Mise en œuvre de l'EPCC Poursuite des travaux le cas échéant	Programmation culturelle de l'EPCC Poursuite des travaux le cas échéant	Financement EPCC Poursuite des travaux le cas échéant	Poursuite des travaux Le cas échéant	Livraison
AM.16- Création d'un Centre Aquatique	**5**	Etude de programmation Site Plaine de Jeux en périmètre ACV et QPV retenu	Lancement d'appel à candidature pour un marché global de performance	APD et demandes de financements		Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements
AM.17- Renovation du Petit théâtre	**5**	Etude AMO programmation et gestion	Définition programme	Recherche de financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements	Travaux en fonction des financements
AC.3 Cinéma le Sénéchal	**5**	AMO Cinéma	DSP Cinéma	Etude de définition	Recherche de site et étude de faisabilité	Recherche de financements	Etude de programmation	Travaux
AC.4 Pôle Santé Brésard	**5**	Etude de définition	Recherche de financements	Etude programmation	Maitrise d'œuvre APS/APD	Travaux	Travaux	Livraison

Article 7. Objectifs et modalités d'évaluation des projets

L'évaluation des politiques publiques permet de vérifier leur efficacité, de repérer leurs difficultés de mise en œuvre et de prendre des décisions afin de corriger ou d'amplifier les actions qui les fondent.

A ce titre, le programme Action Cœur de Ville doit définir des questions et des objectifs liés à son évaluation ainsi qu'une méthode, des outils notamment les indicateurs et un calendrier.

Pour mettre en œuvre ce processus évaluatif, un comité d'évaluation sera mis en place avec deux instances une politique et une technique.

Le comité d'évaluation ACV (CE ACV) sera composé des signataires ou de leur représentant du présent avenant 2023-2026 à savoir :

- La ville de Guéret,
- La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret,
- La Préfecture du département,
- La Banque des Territoires,
- Action Logement,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Creuse (CCI 23),
- La Chambre des Métiers de la Creuse (CMA 23),
- Creusalis,
- L'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine (EPFNA).

Ce comité définira les objectifs, la méthode, les outils et le calendrier. Il sera appuyé par le comité d'évaluation technique (CET ACV) qui prépara les analyses et les documents soumis au CE ACV.

Le CET ACV est composé de :

- Chef de projet ACV,
- Services municipaux concernés,
- Services communautaires concernés,
- Services déconcentrés de l'Etat concernés,
- Représentant de la Banque des Territoires,
- Représentant d'Action Logement,
- Représentant de la CCI 23,
- Représentant de la CMA 23,
- Représentant de Creusalis,
- Représentant de l'EPFNA,
- Tout autres partenaires institutionnel du programme ACV.

Le CE ACV se réunit autant que de besoin et à minima deux fois la première année de son installation et sinon une fois par an.

Article 8. Validation de l’avenant

L’avenant est adopté en conseil municipal ainsi qu’en conseil communautaire.

La ville de GUERET et la Communauté d’Agglomération du Grand GUERET s’engagent à présenter l’avenant de projet Action cœur de ville au Comité régional des financeurs qui est chargé d’émettre un avis.

Un avis favorable du comité régional des financeurs est nécessaire pour pouvoir procéder à la signature de l’avenant par toutes les parties.

Une copie de l’avenant signé est transmise à la direction du programme Action cœur de ville à l’ANCT et aux signataires de l’avenant.

Signatures

Le… Décembre 2023

Commune	EPCI	Etat
Mme Marie-Françoise FOURNIER, Maire de Guéret	M. Éric CORREIA, Président de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret	Mme Anne FRACKOWIAK-JACOBS, Préfète de la Creuse Représentante territoriale de l'ANAH et de l'ANRU et déléguée territoriale de l'ANCT
Banque des Territoires	**Action Logement**	**CCI**
M. Patrick MARTINEZ, Directeur régional de Nouvelle-Aquitaine	Action Logement Nouvelle Aquitaine	M. Jean-François TIXIER, Président
CMA	**CREUSALIS**	**EPFNA**
M. Paul CHAPUT, Président	M. Frédéric SUCHET, Directeur général	M. Louis ANDREO, Directeur territorial

Annexe 1 – Bilan de la réalisation du programme ACV 2018-2022

1. Etat d'avancement de la réalisation des actions : extraits actualisés du plan d'action

Actions livrées

Etudes et actions finalisées

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maitre d'œuvre de l'étude	Maitre d'ouvrage	Financeurs	Etat de réalisation
1 Habitat	Etude pré-opérationnelle OPAH-RU Centre-ville Guéret	Soliha, Le Creuset Méditerranée	CAGG	CAGG, ANAH, BdT, Ville	Finalisée.
	Etude *flash* de sécurisation du processus d'AAP local de l'ilot Carnot (dans le cadre « Réinventons nos cœurs de Ville »)	Algoé + Ville et Territoire	Ville	Ville, BdT (Mission B assistance)	Finalisée.
	Convention ANRU – quartier politique de la ville	Régie + Creusalis	CAGG		Finalisée. Convention signée le 13 janvier 2020
2 Economie Commerce	Etude phase 1 - Diagnostic commerce de Guéret	CCI Adenda	Ville	Ville, Région, BdT	Finalisée.
	Enquête consommation (bassin de consommation Guéret)	AID	EPARECA	EPARECA, Ville, BdT	Finalisée.
	Etude phase 2 - Définition plan d'action - et 3 - prospection commerce	Adenda	Ville	Ville, Région, BdT	Finalisée
4 Formes urbaines	Charte de l'élégance urbaine centre-ville Guéret	Cathy Savourey SASU A.U.C.I.	Ville	BdT	Finalisée.
	Etude *flash* de définition du cahier des charges d'étude de programme de réaménagement urbain	Algoé	Ville	BdT (Mission B assistance)	Finalisée.

Référence	Description succincte	Lieu	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ HT)	Partenaires Financeurs concernés
Rappel des Actions matures finalisées						
AX.2	**AM.8- Étude de commercialité**	ORT	Ville	10/2018 à 03/2019	50 000 €	Ville Etat BdT (prêt) EPF NA
AX.2	**AM.11- Développer des outils mutualisés, mobilisant les technologies numériques, dédiés aux commerces de centre-ville**	SIP	Ville	09/2018 à 12/2021	42 000 €	Entreprises et asso de commerçants Etat (Fisac…) Département Région CAGG
Ax.4	**AM.17- Charte de l'élégance urbaine**	SIP	Ville	01/2019 à 10/2019	16 000 €	Etat Département
Actions complémentaires finalisée						
AX.3	**AC.7- Rendre visible la station sport nature jusqu'au centre de Guéret** : identifier des liaisons vers les itinéraires de randonnées et développer un lieu dédié à l'information conseil, location, vente de matériel de sport outdoor	ORT	CAGG	2019 à 2024	A définir	UE Etat Région Ville
AX.3	**AC.8- Expérimenter le développement du vélo électrique.** Faciliter les déplacements doux en secteur vallonné et sur des distances plus longues. Mise en prêt/location de vélos électriques.	ORT	CAGG	2019 à 2020	A définir	Etat Ville Région

Etudes à venir

Axe	Nom de l'étude ou diagnostic	Maitre d'œuvre de l'étude	Maitre d'ouvrage	Financeurs	Etat de réalisation
4 Formes urbaines AM12	Etude de programmation de réaménagement urbain centre-ville de Guéret	Citadya	Ville	Etat, BdT	En cours

Actions en cours

Objectifs	N°	Action	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ HT)	Partenaires financeurs concernés	*Bilan*
Pilotage - coordination	1	**Pilotage du projet transversal de renouveau du centre-ville - programme action cœur de ville**	Ville	07/2018 à 12/2025	375 000 €	50% ANAH	*Changement directeur projet 12/2021 après 6 mois de vacance de poste. Gouvernance en place.*
		AXE 1 HABITAT					
Reconquérir l'habitat en centre-ville et favoriser la mixité sociale	2	**Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain (OPAH-RU)**	CAGG	2018 à 2025	Ingénierie : 660 840 € TTC Montant de travaux : 3 522 000 € HT, dont 2 341 950 € d'aide aux travaux	ANAH, Ville, BdT, Action Logement, Conseil Départemental de la Creuse, Fondation Abbé Pierre, Procivis…	*Convention signée en janvier 202. Dispositif en place avec 292 dossiers dont 167 propriétaires, 154 visite avec fiche d'immeuble. 13 dossiers d'aide en cours dont 7 façades, 3 travaux lourds, 1 moyennement dégradé, 2 précarités énergétiques et 3 primes à l'accession Dispositif ORO lancé 1dossier RHI .*
Améliorer les conditions d'habitat dans le QPV et sa connexion à la ville	3	**Programme de renouvellement urbain (NPNRU) de l'Albatros**	CAGG Creusalis	2018 à 2024	10 979 210€	31.5% OPH (emprunt BdT) 11.9 % OPH 17.5% ANRU 10.6% Etat (DETR) 5.9% CAGG 5.3% Ville 5.2% Europe 4% Département 1% Région 7.5% Autres	*Convention signée en décembre 2019. Démolition Tour Brésard, Création cheminements doux en cours, Résidentialisation Brésard en cours, Résidentialisations Beauregard et Charles de Gaulle faites.*
Informer et impliquer dans le projet de redynamisation du centre-ville	4	**Maison de projet Action cœur de ville (habitat, commerce, cadre de vie)**	CAGG Ville	2020 à 2025	94 500€	50% ville 50% CAGG	*Location et aménagement du lieu 2020-2025. Ouverture octobre 2020. Déménagement en juin 2023*
Mener le renouvellement urbain	5	**Développer un projet en renouvellement urbain sur l'ilot Carnot**	Ville	2020 à 2025	1 500 000 €	Etat EPF NA	*AAP local 2020, dans le cadre « réinventons nos cœurs de ville » Creusalis retenu pour un programme mixte commerce/habitat avec 17 logements*
		AXE 2 ECONOMIE COMMERCE					
Structurer les capacités d'appui au commerce. Prospecter, détecter, accompagner les porteurs de projets de commerce,	5	**Management du commerce**	Ville	01/2020 à 2025	215 000 €	Néant	Poste de manager commerce plusieurs fois vacants et pas de cofinancement. Travail d'une gouvernance tripartite en cours entre Ville, EPCI et Consulaires : objectifs, méthode et moyens

Moderniser le commerce : appui au développement de compétence des commerçants et moderniser l'aménagement des commerces	7	**Accompagner les professionnels pour moderniser leur commerce : diagnostic-conseil**	CCI CMA	2020 à 2025	20 000 €	Entreprises Organismes de formation professionnelle Etat	*Prévu semestre 1 2020, report en raison période COVID à 2024*
Adapter les locaux de commerce aux attentes et besoins actuels	8	**Opérations de réhabilitation et restructuration de cellules commerciales**	Ville CAGG	10/2018 à 12/2025	A définir	Etat, EPARECA, CAGG, EPF NA, BdT	8 dossiers d'aide aux loyers baisse du taux de vacances en centre-ville 18,57% contre 38% en 2018. Mise en place d'un fonds d'aide immobilière à l'EPCI. Réorganisation des marchés de Guéret.
		AXE 3 ACCESSIBILITE MOBILITE					
Structurer les échanges intermodaux à l'échelle du territoire	9	**Pôle d'Échanges multimodal de Guéret**	CAGG	2020 à 2025	5 161 482 €	Ville Région UE-FEDER Etat BdT (prêt)	*Poursuite en attente arbitrage sur le programme et son cout.*
Rééquilibrer les modes d'accès et de déplacement en aménageant l'espace urbain et en développant les alternatives au tout voiture	10	**Plan d'intervention en faveur de l'accessibilité au centre-ville**	CAGG Ville	2021-2025	A définir	A définir	*AC devenue AM par l'avenant 2020. Mise en œuvre d'études en cours*
		AXE 4 FORMES URBAINES					
Renforcer l'attrait du centre-ville par la qualité des façades bâties et des espaces publics, favoriser l'accessibilité à l'hyper centre et les cheminements	11	**Aménagement urbain pour valoriser le centre ancien et favoriser la mixité d'usage des voies**	Ville	2021 à 2025	100 000 € phase étude/AMO	50% BdT Région NA Etat	*Définition et programmation du plan d'aménagement urbain en 2024*
	12	**Opération d'incitation à la rénovation des façades**	CAGG	10/2018 à 2025	150 000 € (2021-2025)	Co-financement ANAH expérimentation	*7 façades requalifiée avant le dispositif OPAH-RU qui maintenant inclus cet accompagnement* *7 façades supplémentaires*
		AXE 5 EQUIPEMENTS ET SERVICES					
Intensifier les usages, maintenir et accroitre les flux et services de la centralité Guéret et de son centre-ville	13	**Restructuration du Musée d'art et d'archéologie de Guéret**	Ville	09/2018 à 12/2021	5 170 000 €	31% UE 18% Région 13% DRAC 13% Etat 4% Départ 1% CAGG	*Travaux engagés.*
	14	**Centre Aquatique**	CAGG	2021-2025	14 000 000€	A définir	*Site Plaine de Jeux en cœur de ville retenu. En cours de définition*
	15	**Rénovation du petit théâtre**	Ville	2021-2025	5 000 000€	A définir	*AC devenue AM par l'avenant 2020. Programmation en cours de définition.*

Actions abandonnées

Référence	Description succincte	Lieu	Porteur	Calendrier de réalisation	Budget (€ HT)	Partenaires Financeurs concernés
Actions	**matures abandonnées**					
AX.2	**AM.6- Construire une stratégie de marketing territorial et communiquer**	ORT	CAGG	2019	50 000€	EU-Leader Etat Région Département
Actions	**complémentaires abandonnées**					
AX.1	**AC.1- Observatoire du foncier en centre-ville** Connaître et suivre le marché du foncier, vacants, état du bâti, prix, actions de réhabilitation, peuplement) aussi bien pour l'habitat que pour le commerce pour piloter l'action publique	ORT	CAGG	2020 à 2024	A définir	Etat Département
AX.1	**AC.2- Conseil et aide à la rénovation aux propriétaires et investisseurs.** Conseil et aide financière pour faciliter la remise sur le marché de bien à la vente **dont préfinancement d'un conseil architecte** afin d'identifier les solutions pour révéler le potentiel du bien, les travaux de valorisation possibles. Pré-étude de faisabilité de réhabilitation et chiffrage. Préfinancé par la CAGG et remboursé par le propriétaire sur le prix de vente réalisé. Besoin d'un fond d'amorçage de l'action.	ORT	CAGG	2020 à 2024	A définir	Etat Département
AX.1	**AC.3- Développer une assistance aux professionnels - architecte/bâtiment** – par logiciel de solutions de réhabilit./ aménagt/domotique de logement	ORT	CAGG	2020 à 2024	A définir	Etat
AX.2	**AC.4- Aménagement d'immobilier d'entreprise. Cible TPE artisanales, commerciales et de services**	ORT	CAGG	07/2019 à 2022	700 000€	Etat

2. Bilan qualitatif du déploiement du programme

L'ensemble des axes et actions ont été initiés avec des avancées et des moyens financiers différents.

L'axe 1 sur l'habitat fait partie des axes les plus avancés avec la pondération d'un projet de renouvellement urbain sur le quartier Albaltros initié avant ACV et donc plus mature. Les autres actions Opah-ru, ORI, RHI et aides à l'accession sont plus récents mais commencent à produire des effets. Toutefois, un marché immobilier particulièrement bas, dit détendu, ainsi qu'une conjoncture de hausse des coûts de matériaux et des taux d'intérêt risque de ralentir l'amorce de rénovation.

L'axe 2 sur le commerce avec le dispositif d'aide aux loyers, l'accompagnement des porteurs de projets mais peu de moyens consacrés notamment en co financement connait des résultats significatifs avec une baisse de taux de vacance importante. Toutefois, la vigilance est nécessaire compte-tenu de la conjoncture inflationniste qui commence à modifier les comportements d'achat sur les consommations de premières nécessité et des dépenses autres sélectionnées en dehors de celles incompressibles (Habitat, alimentaire, déplacements).

L'axe 3 sur la mobilité avance sur le volet stationnement avec des réserves foncières et un premier nouveau parking à livrer en 2024. L'étude sur la signalétique et plusieurs études sont initiées sur les cheminements doux et les transports en commun. Il conviendra de les compléter avec une étude circulation et stationnement Cœur de ville notamment en matière de politique de gestion du stationnement et de restructuration des entrées de centre-ville voir de la ville. La mobilité est une composante structurelle qui nécessite plus de temps et de moyens financiers avec moins de co-financeur et sur des niveaux de co-financement inférieurs que ceux d'équipements.

L'axe 4 sur les aménagements des espaces publics est également une composante structurelle qui demande temps et moyens financiers avec de moindre co-financement. Néanmoins, les études avancent et des choix programmatiques notamment en termes d'aménagements transitoires avancent avec des perspectives de premières concrétisations estimées à 2024/2025 (conventionnel Huguet, haut de la place Bonnyaud).

L'axe 5 sur les équipements fait également partie des axes les plus avancés en raison des perspectives d'achèvement de la restructuration du Musée. Deux autres équipements structurant sont en études avec des calendriers encore à préciser.

Résultats AXE 1 : Habitat

- Opah-ru : 100 fiches d'immeubles établies, 13 dossiers de rénovations achevés ou en cours, 167 propriétaires contactés
- Prime à l'accession : 3 immeubles vendus accompagnés par le dispositif
- Dispositif ORI : Enquête publique lancée en avril 2023 pour 6 immeubles concernés par des DUP
- Dispositif RHI sur 1 immeuble place du Conventionnel Huguet démolition programmée début 2024
- Deux friches initiées avec le soutien de l'EPFNA (en cours de cession) : Friche Grande Rue/investisseur privé et Friche Carnot Creusalis
- NPNRU Albatros : Démolition Tour Brésard, résidentialisation Brésard /Beauregard/Charles de Gaulle et création du Tiers Lieu La Quincallerie

-

- Etude de commercialité finalisée avec préconisation sur les ruptures commerciales en cœur de ville, une alerte sur le commerce de périphérie et une recommandation sur la recomposition de l'offre sur des activités complémentaires à la grande distribution
- Réorganisation du Marché
- 8 dossiers d'aides aux loyers

Résultats AXE 2 : Commerce

- Un taux de vacance en baisse en centre-ville 33% en 2020 et 18,5% en 2022 dont la Grande Rue 47% en 2020, 25% en 2022 et 17% en 2023

- Acquisition réserve foncière pour création de zone de stationnement rue Guisard pour le centre historique (88 places) et avenue de Laure centre-ville administratif (100 places)

Résultats AXE 3 : Mobilités

- Création Zone 30 en centre-ville
- Etude signalétique finalisée
- Lancement études cheminements doux et transports en commun
- 10 aides acquisition vélo électriques

Résultats AXE 4 : Espaces publics et patrimoine

- Etude d'aménagement en cours incluant ateliers de concertation
- Charte de l'élégance urbaine finalisée
- 21 façades rénovées ou en cours

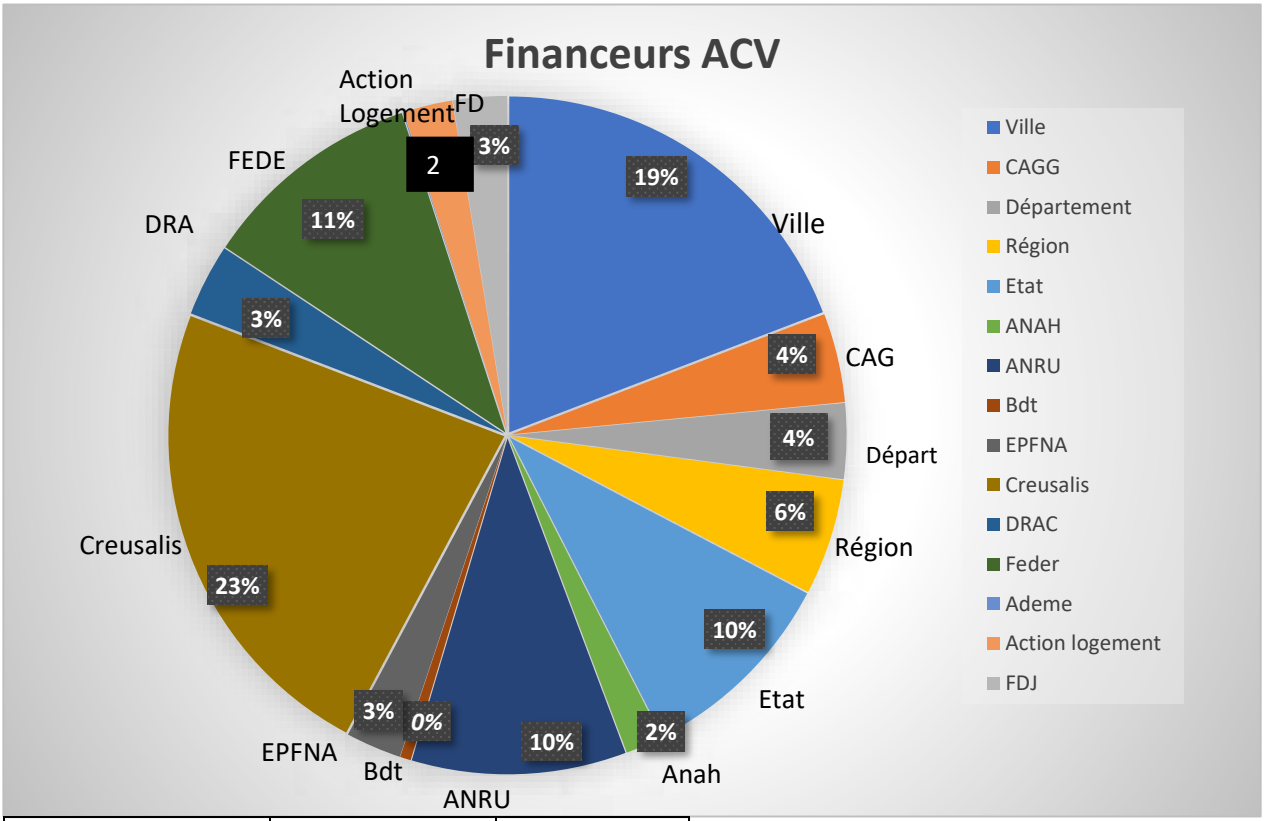
Résultats AXE 5 : Equipement et services

- Musée travaux en cours, livraison et ouverture à définir
- Etude de programmation et de gestion du Petit Théâtre en cours
- Etude de deux sites pour le centre Aquatique, Plaine de Jeux site retenu dans le périmètre ACV et étude de programmation et de gestion à lancer

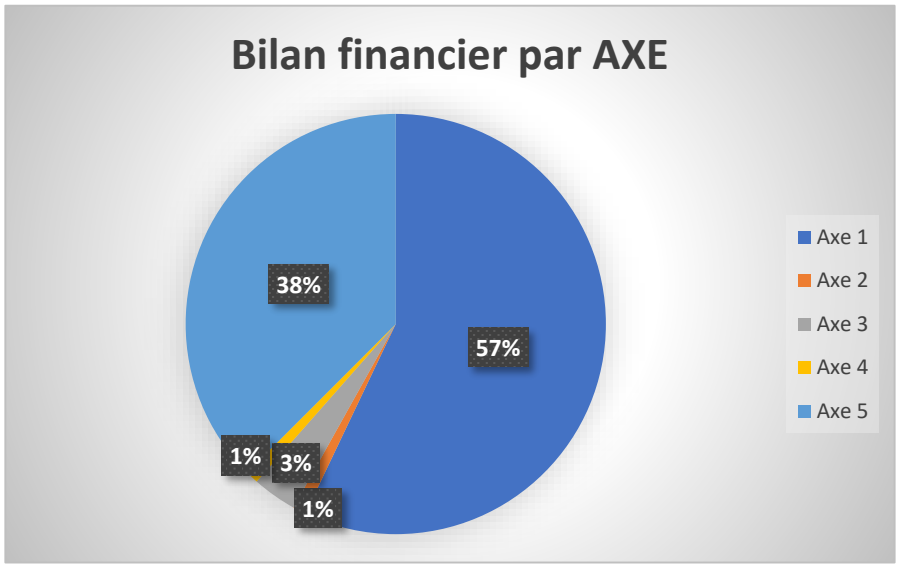
ACV 2018-2022

Bilan Financier

Le projet ACV a défini un budget prévisionnel de **66 572 167€ (convention cadre et avenant ORT)**
La période 2018/2022 de la phase 1 ACV a engagé **19 280 092€** consacrés en grande majorité sur les axes 1 (Albatros)et 5 (Musée)
Soit un taux de réalisation de **29%.**



Ville	3 696 042,00 €	19,17%
CAGG	827 561,75 €	4,29%
Département	700 071,00 €	3,63%
Région	1 076 410,00 €	5,58%
Etat	1 888 057,07 €	9,79%
ANAH	347 955,00 €	1,80%
ANRU	1 989 055,90 €	10,32%
Bdt	100 772 €	0,52%
EPFNA	515 964 €	2,68%
Creusalis	4 438 232,00 €	23,02%
DRAC	670 000 €	3,48%
Feder	2 063 295 €	10,70%
Ademe	8 550 €	0,04%
Action logement	454 125 €	2,36%
FDJ	500 000 €	2,59%



Axe 1	11 005 264 €
Axe 2	196 000 €
Axe 3	658 328 €
Axe 4	192 500 €
Axe 5	7 228 000 €

Annexe 2 : Liste et détails des fiches-action qui composent le plan d'action

Les financements sont précisés à titre indicatifs pour l'ensemble des financeurs en fonction des conditions d'éligibilité et des disponibilités d'enveloppe.

Les financements sollicités auprès d'Action Logement sont inscrits à titre indicatif. Ils sont conditionnés à l'éligibilité de l'opération considérée, à la disponibilité de l'enveloppe au moment du dépôt de la demande et à l'évaluation financière de la situation du maitre d'ouvrage Les décisions d'octroi des financements sont en effet prises par les comités d'engagement compétents d'ALS sur la base d'une évaluation financière de la situation du maitre d'ouvrage permettant d'apprécier le niveau de risque de crédit de ce dernier via l'étude de sa solvabilité et pourra conduire à une éventuelle demande de garantie, conformément à l'article 107 de l'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de résolution (ACPR) et qui règlemente ALS en sa qualité de société de financement agréée. Les caractéristiques des financements, y compris le taux d'intérêt, seront celles en vigueur au jour de l'engagement des opérations.

Fiche actions Matures

Action mature. 1

Titre du Projet	**AM1.- Pilotage du projet transversal de renouveau du centre-ville – programme Action Cœur de Ville**
Type de projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 6 Animation**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	La réussite du programme qui s'engage dans le cadre d'Action Cœur de Ville nécessite que soit portée et garantie une vision transversale avec des approches complémentaires (d'aménagement et de développement) en organisant une coopération entre les collectivités, l'Etat, les acteurs publics, notamment les partenaires ACV, les consulaires et les acteurs privés. Dans cet objectif, une fonction dédiée de coordination de projet transverse (position de responsable projet transverse), de pilotage du programme Action Cœur de Ville, et en particulier de suivi de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat sur le centre-ville, est indispensable.
Objectifs	• Développer et mettre en œuvre une stratégie d'actions transversale • Coordonner l'action des instances et services relativement au centre-ville • Piloter le programme Action Cœur de Ville de Guéret • Assurer le suivi de l'OPAH-RU Centre-ville
Intervenants	Ville de Guéret Préfecture, ANAH, DDT
Budget global	**320 000 €**
Modalité de financement	Ville : 20 % minimum. ANAH : 50%
Indicateurs d'avancement	• Prise de poste effective • Installation des instances de pilotage/gouvernance du projet
Indicateurs de résultat	• Réalisation des actions inscrites • Cohérence des actions portées

➲ **SIGNATURES** (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 2

Titre du Projet	**AM.2- OPERATION PROGRAMME D'AMELIORATION DE L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN : ETUDE PRE-OPERATIONNELLE et MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE**
Type de projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville**
Date de signature	… décembre 2023
Description générale	L'OPAH-RU, mis en œuvre en janvier 2020, a été identifiée dans la stratégie globale de l'Agglo en matière de politique de l'habitat, déclinée à travers les actions du Programme Local de l'Habitat (PLH), validé depuis 2014. Celle-ci concoure aux objectifs de mixité et de peuplement que l'Agglo et ses communes-membres doivent prochainement définir dans le cadre des conventions de mixité sociale. L'agglo et la ville ont également pour ambition dès 2023 de mobiliser parallèlement les outils d'interventions foncières (y compris coercitifs RHI, ORI) avec les partenaires (EPF, bailleurs sociaux ou privés, investisseurs…) pour réaliser de nouvelles opérations à caractère innovant permettant de reconquérir le cœur de ville.
Objectifs	• Maintenir les ménages en place tout en leur permettant de vivre dans des conditions d'habitat décentes et un cadre de vie agréable, • Accompagner la redynamisation urbaine et commerciale de ce quartier au travers notamment du projet d'aménagement, • Veiller au respect des enjeux de mixités sociale et intergénérationnelle en favorisant l'accueil de nouvelles populations, • Favoriser la qualité architecturale et environnementale et dynamiser le renouvellement urbain, • Intégrer, valoriser et renforcer l'image du quartier.
Intervenants	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret ANAH, Bdt, Ville de Guéret, Etat, DDT
Budget global	**4 182 840€**
Modalité de financement	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret/ ANAH/BdT/Action Logement/Ville de Guéret
Indicateurs d'avancement	• Engagement de réalisation
Indicateurs de résultat	• Nombre d'immeubles réhabilités/restructurés • Accroissement qualitatif des conditions de vie et d'habitat • Mixité sociale et intergénérationnelle améliorée

SIGNATURES (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 3

Titre du Projet	**AM.3- Programme de renouvellement urbain de l'Albatros**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	Programme global de revalorisation des ilots de l'Albatros comprenant notamment la déconstruction d'un immeuble de 75 logements, la résidentialisation et des aménagements de pieds d'immeuble, la sécurisation et la création de cheminements doux (piétons et vélos).
Objectifs	• Inscrire les projets de développement du quartier dans la dynamique globale de la ville et de l'agglomération du Grand Guéret • Renforcer le lien fonctionnel entre l'Albatros et le quartier vécu pour réduire les inégalités d'accès à l'urbain • Améliorer l'habitat et le cadre de vie de proximité des habitants en réduisant les inégalités de traitement urbain pour redonner de la fierté et de l'envie d'habiter • Redonner du souffle, favoriser la rencontre et le vivre ensemble, soutenir les initiatives des habitants à l'échelle du quartier et de la ville
Intervenants	Creusalis pour la déconstruction Creusalis pour la réhabilitation de logements avenue Charles de Gaulle Creusalis et Ville pour la résidentialisation et aménagement des pieds d'immeuble CA du Grand Guéret pour les cheminements
	Ville de Guéret, Creusalis, Europe (FEDER), Conseil départemental, Etat, Région, EPF NA, BdT
Budget global	**12 893 000 €**
Modalité de financement	ANRU FEDER Région Département Ville Creusalis Etat (FNADT, DETR, TEPCV) Action Logement BdT (prêt-ingénierie)
Indicateurs d'avancement	• Signature de la convention ANRU • Lancement des marchés publics • Maîtrise d'œuvre
Indicateurs de résultat	• Réalisation des investissements • Relogement des habitants • Satisfaction des habitants

➲ **SIGNATURES** (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 4

Titre du Projet	**AM.4- Maison du « Renouvellement urbain » : habitat, commerces, cadre de vie**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe principal : Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville.**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	La « Maison du Renouvellement Urbain » dite « Maison de Projet » propose un service gratuit d'information, d'orientation, de conseil et d'accompagnement sur le périmètre action cœur de ville (incluant les périmètres OPAH-Ru centre-ville et NPNRU quartier Albatros). Ce lieu « guichet unique » rendra l'information accessible et plus lisibles les dispositifs existants en matière de logement, d'habitat durable, d'énergie, mais également en termes de développement économique et commercial. Ce lieu pourra en outre servir d'espace d'expositions et de concertation avec les habitants pour présenter les projets de restructuration d'ilots, d''aménagement de rue, de place et de cheminements doux.
Objectifs	• Communiquer, informer sur les projets et dispositifs • Accompagner les propriétaires, locataires, artisans, commerçants, porteurs de projets • Espace de concertation avec les citoyens
Intervenants	CAGG – Ville de Guéret Etat, ANRU, ANAH, ACV, Région NA, CAUE, Espace Info Energie, UDAP, CD23, Bailleurs sociaux, CCI, CMA
Budget global	**10 000 €** (aménagement)
Modalité de financement	Ville/CAGG Etat Région NA Département Creuse
Indicateurs d'avancement	• Choix du site • Réalisation des travaux • Ouverture de la maison aux partenaires et au public
Indicateurs de résultat	• Fréquentation • Nombre de projets aboutis • Nombre d'animations réalisées • Nombre de partenaires mobilisés • Résultat enquête de satisfaction usagers

➲ **SIGNATURES** (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 5

Titre du Projet	**AM.5- Développement d'une nouvelle offre d'habitat pour les jeunes / étudiants**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe principal : Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville.**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	L'objectif est de recréer un équipement qui viendra se substituer à l'actuel FJT, construit en 1962, et voué à la démolition. Le bâtiment actuel, propriété de Creusalis est géré par la Fédération des Œuvres Laïques Description de l'avant-projet : Les partenaires (Creusalis - maitre d'ouvrage, FOL et Communauté d'Agglo), souhaite réinvestir un autre lieu pour proposer un équipement neuf ou réhabilité et qui soit localisé à proximité du pôle universitaire de Guéret, des structures de formation professionnelle, des transports publics ou des modes doux (cheminements piétonniers, cycles…), des services de proximité. Le soutien à ce projet est actuellement étudier dans le cadre du projet de Plan Local de l'Habitat de l'agglommération.
Objectifs	• Développer le marché du logement des jeunes / étudiants, • Créer une offre de logements de qualité, diversifiée et adaptée aux besoins des jeunes, à proximité des équipements et service publics et privés, • Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle dans le centre-ville.
Intervenants	Creusalis Communauté d'Agglomération du Grand Guéret FOL Etat
Budget global	**1 800 000 €**
Modalité de financement	Etat Région CAGG Creusalis Action logement Prêt BdT
Indicateurs d'avancement	• Recherche foncière et étude de programmation • Bouclage financier • Travaux
Indicateurs de résultat	• Statut, type de logements créés • Taux d'occupation

➲ **SIGNATURES** (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 6

Titre du Projet	**AM.6- Développer un projet de renouvellement urbain sur l'ilot Carnot**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe principal : Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville.**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	L'ilot Carnot se situe au sein du secteur d'intervention prioritaire centre-ville de l'Action Cœur de Ville, et du périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire. A travers une convention signée avec l'EPFNA, la commune s'est rendu maître du foncier accueillant 3 immeubles qui seront déconstruits pour un programme mixte Habitat/Commerce (17 logements envisagés). La ville de Guéret a inscrit l'ilot Carnot dans les « AAP Réinventons Nos Cœur de Ville » qui a été infructueux. Néanmoins, la ville de Guéret a poursuivi ses recherches de promoteurs et abouti à l'engament de Creusalis pour un projet qui inclura du logement intermédiaire favorisant la mixité sociale et un rez de chaussée dédié aux activités commerciales.
Objectifs	• Développer le marché du logement en créant des produits locatifs intermédiaires favorisant la mixité sociale, • Créer une surface commerciale nouvelle et située en articulation d'une coupure commerciale identifiée dans l'étude de commercialité, • Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle dans le centre-ville.
Intervenants	Ville de Guéret Creusalis EPFNA Etat
Budget global	5 418 661 €
Modalité de financement	Ville Etat Creusalis EPFNA Action Logement
Indicateurs d'avancement	• Recherche foncière et étude de programmation 2019 • Bouclage financier : 2023 • Travaux : 2024/2026
Indicateurs de résultat	• Statut, type de logements créés • Taux d'occupation

SIGNATURES (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 7

Titre du Projet	**AM.7- Management du commerce**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	Après plusieurs recrutements de manager de commerce et des résultats mitigés avec aucun co financement pour le budget de la commune, les partenaires composés de la ville de Guéret, de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, la CCI 23 et la CMA 23 ont partagé un constat et souhaitez travailler ensemble à une gouvernance mutualisée. Il a été convenu de définir les objectifs, la méthodologie et les moyens de mise en œuvre des missions de management du commerce essentielles pour la revitalisation commerciale du Cœur de ville.
Objectifs	• Organiser l'appui aux commerçants et porteurs de projets • Favoriser l'implantation de nouveaux commerces à Guéret • Accompagner les projets collectifs • Assurer l'interface entre les professionnels et les acteurs du Commerce • Réduire la vacance en facilitant le lien entre projets et locaux de commerce
Intervenants	Ville CCCI CMA
	CAGG Etat
Budget global	A définir
Modalité de financement	A définir
Indicateurs d'avancement	• Inscription dans les réseaux professionnels • Processus d'appui formalisé ; • Fonctionnement de l'appui individuel et collectif
Indicateurs de résultat	• Nombre de sollicitations • • Actions mutualisées menées (animation et outils) • Nombre de commerces nouveaux • Locaux vacants remis en activité

➲ **SIGNATURES** (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 8

Titre du Projet	**AM.9- Accompagner les professionnels pour moderniser leur point de vente : diagnostic-conseil et aide à l'amélioration des points de vente**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	Le commerce indépendant a des difficultés à réagir face aux mutations des modes de consommation. L'action comprend donc 2 phases (successives pour chaque commerce entrant dans le dispositif) **Phase « Diagnostic – conseil individuel » :** L'élaboration d'un diagnostic du point de vente sous la forme de « bilans-conseils » permet d'accompagner le chef d'entreprise de manière individualisée, en lui faisant bénéficier de conseils pratiques pour augmenter son chiffre d'affaires. **Phase accompagner les professionnels pour moderniser leur point de vente** Suite à la réalisation du diagnostic du point de vente, une aide à la mise en œuvre va être mise en place pour les commerçants et/ou artisans.
Objectifs	• Moderniser et améliorer la perception du commerce pour les clients • Augmenter le chiffre d'affaires • Encourager et faciliter la modernisation des locaux de commerce • Améliorer l'attrait et la dynamique du commerce de centre-ville
Intervenants	CCI, Ville de Guéret, CAGG Ville, Etat-FISAC, CCI, Entreprises, AGEFICE Région
Budget global	**20 000 € HT + aides individualisées du CAGG (règlement d'attribution)**
Modalité de financement	Etat Commerçants et artisans (bénéficiaires) Fonds de formation AGEFICE et autres Région Nouvelle Aquitaine (ou autre)
Indicateurs d'avancement	• Cadrage des conditions du dispositif • Réalisation de diagnostics individuels • Rendu du conseil individuel • Règlement d'intervention élaboré – ouverture du dispositif • 1er attribution • Réalisation des travaux • Nombre de commerces accompagnés
Indicateurs de résultat	• Évaluation par le bénéficiaire (questionnaire de satisfaction) • Pistes d'amélioration mises en œuvre 1 an après le diagnostic-conseil • Travaux d'amélioration engagés 1 an après le diagnostic-conseil • Nombre de commerces bénéficiaires • Travaux de modernisation réalisés (€ aide et € travaux)

➲ **SIGNATURES** (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 9

Titre du Projet	**AM.9- Opérations de réhabilitation et de restructuration de cellules commerciales**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	Certains locaux de commerce restent vacants car leur état est dégradé (la cellule et souvent l'ensemble de l'immeuble) ou leur structure est inadaptée aux besoins actuels du commerce (faible dimension, accès difficile…). Les locaux commerciaux situés en cœur de ville nécessitent un accompagnement incitatif envers les propriétaires afin que ces derniers réhabilitent, restructurent ou remembrent leurs biens. L'action est ciblée sur le périmètre d'intervention prioritaire centre-ville, et sur le périmètre de protection renforcée du Commerce défini dans le PLU.
Objectifs	• Intervenir sur des cellules commerciales dégradées et vacantes • Remettre sur le marché des cellules commerciales • Offrir des solutions d'implantation aux porteurs de projet de commerce
Intervenants	CAGG – Ville de Guéret Etat, EPF NA, EPARECA, Bdt
Budget global	A définir
Modalité de financement	CAGG(Règlement d'intervention à définir), Etat, EPFNA, Bdt, EPARECA, Région
Indicateurs d'avancement	• Priorités d'acquisition identifiées • Acquisition • Fin de réhabilitation • Revente, remise en fonction de commerce
Indicateurs de résultat	• Nbre de locaux réhabilités • Nbre de locaux remis en activité de commerce • Nbre de locaux mis aux normes (électricité, incendie …)

➲ **SIGNATURES** (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 10

Titre du Projet	**AM.10- Pôle d'Échanges multimodal de Guéret**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 3 – Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	L'ambition de développement de l'intermodalité est soutenue par l'UE qui dans le cadre de l'objectif "transition vers une économie décarbonée" promeut les transports dits propres au travers du soutien aux pôles d'échanges multimodaux. Les pôles d'échanges visent à adapter l'espace de transport aux besoins des usagers par une organisation efficace (rabattements, correspondances entre mode de transports, accueil, information.), tout en contribuant à l'insertion urbaine des complexes d'échanges. Le pôle d'échanges multimodal de la Gare de Guéret est conçu pour permettre une connexion entre le réseau ferroviaire, les réseaux routiers régionaux, interurbains, le réseau urbain et scolaire de l'agglomération du Grand Guéret ainsi que tous les modes de déplacements individuels (modes actifs et modes motorisés). Plusieurs scénarios ont été élaborés mais avec des budgets ne permettant pas de mise en œuvre et dont les niveaux nécessitent un préalable l'assurance que la Gare redeviendra un pôle de mobilité de destination avec une desserte infra territoriale plus développée (Petites Lignes de Demain), interrégionale en renforçant l'intensité de la ligne POLT et surtout nationale avec la réactivation de liaisons d'intérêt nationale reliant les grandes et moyennes villes de France constituant le désenclavement des zones rurales (Railcop ou autres projets similaires). Un travail de redéfinition et de recalibrage est a réaliser en fonction des évolutions actées des liaisons et fréquences confirmées qui redonneront à la Gare de Guéret son rôle de pôle de transport.
Objectifs	○ **Donner une visibilité au pôle Gare.** ○ **Améliorer les conditions d'intermodalité entre les différents réseaux** régionaux, scolaires, urbains existants ou à venir. ○ **Donner une place aux piétons et aux cyclistes** sur la gare, et vers la ville. ○ **Recréer un lien entre le centre-ville de Guéret et la Gare.** ○ **S'appuyer sur le projet de la gare pour développer un vrai projet urbain.** ○ **Formaliser un contrat de pôle** impliquant les différents commerces, institutions, activités et riverains présents sur le site.
Intervenants	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret • Communauté d'Agglomération du Grand Guéret • L'Etat • La ville de Guéret • La Région Nouvelle Aquitaine • Le Conseil Départemental de la Creuse • La SNCF (Gare et Connexions et Réseau)
Budget global	**5 161 482 € HT**
Modalité de financement	• CAGG • La Région • L'UE (FEDER) • Etat • BdT

Indicateurs d'avancement	• **Etude de programmation réalisée en 2017 et à confirmer** • **Signature de la convention de financement pour les études opérationnelles avec la Région Nouvelle Aquitaine** • **Respect du planning imposé par les financeurs à caler dans l'étude de maitrise d'œuvre**
Indicateurs de résultat	1- Programme issu de l'étude de faisabilité : Une place urbaine multimodale composée de • 8 box vélos individuels • 3 postes à quai double (1 TER et 5 pour l'agglo'Bus) • 2 places de taxis • 27 places courtes durées • 4 places dépose minute • Les aménagements urbains associés Une gare routière composée de • 10 postes en épi avec abris (scolaire) • 3 emplacements de stockage pour les TER • Une salle de repos pour les conducteurs • Des toilettes publiques Des parkings décomposés de la manière suivante • 70 places longues durées • 49 places pour les actifs du centre-ville • 119 places pour les agents du CD 23 Respect **du programme** fixé ci-dessus (issu de l'étude de programmation) à intégrer dans le dossier maîtrise d'œuvre. Respect **des délais** fixés par les financeurs en phase études opérationnelles et travaux. Respect **du montant** global de l'opération (étude et travaux) 2- A l'issue de la construction, les indicateurs de résultat pourraient être : • La comptabilisation des possibilités d'intermodalité entre les réseaux • Le nombre total d'usagers passant par le pôle d'échanges multimodal • L'utilisation des espaces de stationnement • L'utilisation des box vélos • Le nombre de chargement par les taxis • La quantification des flux sur le pôle gare ainsi qu'entre le pôle gare et le centre-ville • La quantification des flux et des destinations au départ et à l'arrivée du pôle gare

➲ **SIGNATURES** (uniquement la commune et/ou porteur de l'action et les cofinanceurs de l'action)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 11

Titre du Projet	**AM.11- Plan d'intervention en faveur de l'accessibilité en centre-ville**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 3 – Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	Le cœur de ville pour maintenir et développer son attractivité et sa fréquentation doit être accessible. Le tout voiture est prédominant avec une dégradation de l'expérience des usagers et de l'environnement. Le rééquilibrage des modes de déplacements est une nécessité qui doit améliorer l'usage du cœur de ville, sa perception et participer à la politique de décarbonation. Pour ce faire, il conviendra de définir un schéma de déplacement ainsi qu'une politique concomitante de stationnement. La définition des entrées de ville participera à la redynamisation du centre-ville et du territoire. Elle entrainera une modification du périmètre et des secteurs d'intervention avec la mise en place d'un avenant.
Objectifs	○ **Rééquilibrer les modes d'accès et de déplacement en développant des alternatives au tout voiture** ○ **Définir une politique de stationnement en lien avec le rééquilibrage visé** ○ **Donner une place aux piétons et aux cyclistes** ○ **Recréer un lien entre le centre-ville de Guéret et la Gare.**
Intervenants	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et ville de Guéret • L'Etat • La Région Nouvelle Aquitaine • Le Conseil Départemental de la Creuse
Budget global	A définir
Modalité de financement	• CAGG • La Région • L'UE (FEDER) • Etat • BdT
Indicateurs d'avancement	A définir
Indicateurs de résultat	A définir

➲ **SIGNATURES** (uniquement la commune et/ou porteur de l'action et les cofinanceurs de l'action)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 12

Titre du Projet	**AM 12- Réalisation d'actions pour promouvoir l'utilisation du vélo comme mode de cheminement doux**
Type de projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 3 développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	La communauté d'agglomération dispose de la compétence obligatoire « organisation de la mobilité » sur son territoire. Elle se doit de mettre en place des actions favorisant toutes les mobilités et notamment les mobilités « décarbonées ». A ce titre, elle a répondu à l'appel à projet « A VELO 2 » publié par l'ADEME afin d'engager des actions en faveur de l'utilisation du vélo comme mode transport. Cette requête a reçu un avis favorable de la part de l'ADEME. Les actions mises en place incluront le Cœur de Ville de Guéret et seront réalisés sur la période 2023-2024 Pour mener à bien cette action, un agent de l'agglomération gérera ce dispositif à 70% de don temps de travail. Les actions engagées sur le périmètre de l'agglomération seront les suivantes : - Réalisation d'un schéma vélo - Installation de 30 arceaux représentant 60 places de stationnement - Accompagnement à la remise en selle par une association locale (Guéret en selle) - Soutien à un atelier d'autoréparation de vélos (Recyclabulle) - Réalisation de campagnes de communication sur le vélo
Objectifs	• Organiser les cheminements vélo sur l'agglomération • Favoriser l'utilisation du vélo notamment pour les trajets lieux de résidence-travail • Permettre aux utilisateurs de disposer de possibilités de stationnement • Inciter à l'utilisation du vélo • Communiquer sur l'usage du vélo
Intervenants	Agglomération en coordination avec les communes de l'agglomération ainsi que le département
Budget global	**22 000 € (hors ressources humaines)**
Modalité de financement	Agglomération : 8 500 € Ademe : 13 500 €
Indicateurs d'avancement	Rendus en comité de projet de l'avancement des actions
Indicateurs de résultat	• Réalisation du schéma vélo • Nombre de stationnement réalisées • Nombre d'animation de formation • Evolution du nombre de personnes utilisant le service d'autoréparation • Outils de communication déployés

➲ **SIGNATURES** (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[R représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 13

Titre du Projet	**AM.13- Aménagement urbain pour valoriser le centre ancien et favoriser la mixité d'usage des voies (cheminements doux)**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 4 – Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	Le projet urbain « Guéret 2040 » énonce des objectifs de mise en valeur du centre ancien et de mixité des usages de la voie publique (« Guéret, une ville aux mobilités apaisées »). Il s'agit donc d'engager un programme d'aménagement de voiries combinant deux objectifs : - Mettre en valeur le quartier ancien historique du centre-ville ; - Faciliter les mobilités, en favorisant, en complémentarité aux déplacements voitures, les déplacements doux (piéton et vélo) en centre-ville et des parcours d'accès au centre-ville Ce programme de renouvellement urbain vise à renforcer les usages de la Place Bonnyaud et assurer sa connexion avec les rues commerçantes. Le programme consiste à déplacer une part de la fonction parking de la Place, à implanter un équipement générant du flux, à revoir les espaces urbains pour améliorer le cadre de vie et la mixité d'usages, à favoriser l'accès et la lisibilité en particulier de l'axe marchand *rue Eugène France - Place Bonnyaud - Grande rue* en intégrant l'accès depuis le parking de substitution à créer **L'action sera mise en œuvre de manière phasée :** L'action se décline en 4 phases : **1/ 2018 – installation bornes escamotables en entrées/sorties des rues piétonnes et panneaux signalétique correspondante (Finalisée) ;** **2/ Etude de définition et de programmation de travaux (en cours) :** • En centre-ville quartier ancien : Pour l'objectif de mise en valeur de l'espace urbain : définir les voiries d'intérêt patrimonial et pour le paysage urbain, priorisation, définir les principes d'aménagement, chiffrage et programmation de travaux. Pour l'objectif de faciliter les mobilités : préciser les statuts des voies au regard des usages prioritaires et partagés, définir les aménagements adaptés (marquage-signalétique, sécurisation et adaptation de trottoirs…) et chiffrer et programmer les aménagements (NB : L'analyse intégrera les orientations d'usages des voies pour les déplacements issus du projet urbain Guéret 2040) • Pour l'accès au centre-ville – liaisons douces : Définir les principes et le plan d'aménagement pour les 2 liaisons prioritaires d'accès au centre-ville : depuis Courtille et depuis les quartiers QPV situés au nord de la voie ferrée. **4/ Acquisition de l'ensemble immobilier ENEDIS (Finalisé)** Cette acquisition foncière a pour objectif d'offrir une offre de stationnement de substitution permettant de développer de nouveaux usages sur la place Bonnyaud et de réaménager en partie une entrée du centre-ville. **3/ Aménagements urbains, par phases**

	A définir en fonction des études de programmation sur tous les espaces concerné du cœur de ville et des études sur le schéma de déplacement et de gestion du stationnement, concertation et arbitrages.
Objectifs	• Valoriser le cadre de vie et le patrimoine historique du centre ancien de Guéret • Développer l'attrait du centre de Guéret pour l'habitat et le commerce – dynamiser la fréquentation • Améliorer l'image de la ville • Développer les modes de déplacements doux • Redonner une place à tous les usagers • Recréer des flux • Faciliter l'accès au centre-ville depuis les secteurs d'habitat QPV
Intervenants	Ville
	ANRU, Etat, UDAP, CAUE, Région
Budget global	10 500 000€
Modalité de financement	Ville, État, Région, ANRU, BdT
Indicateurs d'avancement	• Restitution étude de programmation • Phase travaux • Réception fin de chantier
Indicateurs de résultat	• Rues réaménagées • Fréquentation (passages OTI, ouverture de commerce) • Comptage piéton / vélos et relevé d'occupation parkings vélos

➲ **SIGNATURES** (uniquement la commune et/ou porteur de l'action et les cofinanceurs de l'action)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 14

Titre du Projet	**AM.14- OPERATION D'INCITATION A LA RENOVATION DES FACADES**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 4 – Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	L'Agglomération du Grand Guéret souhaite accompagner la Ville de Guéret dans son projet de redynamisation du centre-ville en renforçant son intervention financière et en favorisant la mise en place d'un dispositif plus incitatif (subventions complémentaires à celles de l'Agglo) et ainsi accroître les projets de rénovations : Ainsi sur le périmètre du cœur de ville, la subvention octroyée est de 50 % sur un montant subventionnable de 15 000 €, soit au maximum 7 500 € par façade. Ce dispositif est une vraie réussite sur l'agglomération en général et sur le cœur de ville en particulier. Les chiffres sont les suivants : 2018 / 2020 : 14 dossiers engagés pour 323 319€ TTC dont 80 578€ de subvention de travaux, Puis phase OPAH à compter de 2021 : 7 dossiers engagés sur 2021/2022 pour 102799€ de travaux et 27318€ de subvention ; 2023 : 9 dossiers en cours d'étude pour réalisation de devis) Il est donc proposé de poursuivre ce dispositif sur la période 2023-2026.
(Objectifs	• Conforter l'attractivité du centre-ville de Guéret, porteur d'image collective positive, d'identité locale et de plus-value touristique, • Accompagner les actions d'embellissement, d'aménagement urbain et de redynamisation du centre-ville de Guéret, • Développer le marché de la réhabilitation de qualité, par et pour l'artisanat local, en favorisant la qualification et la formation continue des artisans et des entreprises du bâtiment, • Concentrer cette action au niveau des séquences les plus urbaines et/ou denses afin d'obtenir des résultats visuels notables.
Intervenants	Communauté d'Agglomération du Grand Guéret – Ville de Guéret Etat UDAP, CAUE, DDT
Budget global	30 000€/an en moyenne (soit 6000€/dossier)
Modalité de financement	CAGG
Indicateurs d'avancement	• Nombre de nouveaux contacts par an • Nombre de dossiers agréés par an • Nombre de dossiers soldés par an
Indicateurs de résultat	• Atteinte des objectifs annuels • Amélioration notable de la qualité des rénovations sur la Ville

➲ **SIGNATURES** (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 15

Titre du Projet	**AM.15- Restructuration du Musée d'art et d'archéologie de Guéret**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 5 – Constituer un socle de services dans chaque ville**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	Le projet de restructuration du Musée municipal classé « Musée de France » par la richesse de ses collections et le rayonnement de son action consiste en la création d'une extension du bâtiment actuel permettant de créer des réserves aux normes de la conservation préventive, un espace pédagogique et une zone administrative. Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain dont le parti pris a été de démolir des bâtiments désaffectés et de positionner directement l'entrée du Musée sur l'avenue de la Sénatorerie afin d'ouvrir cet équipement structurant sur le centre-ville. Cette restructuration entrainera également une rénovation et une refonte des salles d'exposition afin de renforcer l'attractivité du Musée. Dans cet objectif un **projet de création d'Etablissement Public de Coopération Culturelle** est en discussion, y compris dans le nouveau plan particulier pour la Creuse, afin de renforcer ses collections, les inscrire dans la thématique de l'Impressionnisme et créer un parcours avec les autres sites (Crozant, Fresselines, etc.).
Objectifs	• Donner au musée les réserves muséographiques indispensables à la bonne conservation des collections, au travail scientifique, aux échanges avec les musées nationaux et internationaux dans le but d'améliorer la fréquentation du musée de Guéret et de permettre une meilleure attractivité du territoire creusois • Créer des surfaces supplémentaires pour les activités pédagogiques, administratives et documentaires fonctionnelles de manière à permettre une augmentation des surfaces d'exposition du musée de Guéret • Doter le musée d'espaces extérieurs fonctionnels, utiles et agréables afin de développer des expositions temporaires et permanentes • D'intégrer cet équipement générateur de flux dans le tissu urbain et créer une liaison avec le centre-ville
Intervenants	Ville de Guéret
	Etat
Budget global	7 000 000€
Modalité de financement	Ville Europe, Etat, Région, Département prêt BdT
Indicateurs d'avancement	• Réalisation des travaux • Réception des travaux
Indicateurs de résultat	• Ouverture au public • Conditions de conservation des œuvres • Taux de fréquentation

➲ **SIGNATURES** (uniquement la commune et/ou porteur de l'action et les cofinanceurs de l'action)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 16

Titre du Projet	**AM.16- Création d'un Centre Aquatique**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 5 – Constituer un socle de services dans chaque ville**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	Un centre aquatique est un marqueur d'attractivité pour un territoire en offrant un espace ludique et de détente, mais également un équipement dédié aux sports aquatique dont l'apprentissage de la nage. Le site retenu est le foncier de Plaine de Jeux à proximité de la Bibliothèque Multimédia Intercommunale, de l'avenue Charles de Gaulle, de l'espace sportif Fayolle et des équipement scolaires du centre-ville. Le site est dans le périmètre d'intervention ACV.
Objectifs	• Offrir au bassin de vie du Grand Guéret un équipement aquatique moderne répondant aux attentes des usagers • Disposer d'un équipement attractif pour le territoire • Permettre la poursuite des activités scolaires et des clubs • Remplacer un équipement obsolète et en fin de vie
Intervenants	CA du Grand Guéret
	Etat Conseil Régional Nouvelle Aquitaine Europe (FEDER) Conseil Départemental de la Creuse Ville de Guéret Comité Régional de Natation Clubs aquatiques locaux
Budget global	**12 Millions d'euros**
Modalité de financement	CAGG Etat Europe Région Conseil départemental de la Creuse prêt BdT
Indicateurs d'avancement	• Concours • APS • APD • DCE • Réception travaux
Indicateurs de résultat	• Ouverture de l'équipement

➲ **SIGNATURES** (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

Action mature 17

Titre du Projet	**AM.17- Rénovation du Petit Théâtre**
Type de Projet	**Action**
Axe de rattachement	**Axe 5 – Constituer un socle de services dans chaque ville**
Date de signature	…décembre 2023
Description générale	Edifié à partir de 1837 selon les plans de Vincent Boulle, le Petit Théâtre, dit à l'Italienne, accueillera des spectacles de grande qualité et variés (drames, comédies, opéra comiques). Pendant la Première Guerre mondiale, il sert de cantonnement aux soldats. En 1932, le théâtre devient salle de cinéma. Il le restera jusqu'à sa fermeture le 31 décembre 1983. Malgré une dernière rénovation en 1990, ce théâtre, inscrit au titre des monuments historiques, est fermé au public depuis près de 40 ans. L'objectif de la réhabilitation du théâtre est de faire de cet écrin exceptionnel un outil de développement de la saison culturelle de la ville de Guéret, à travers une programmation portée par "La Guérétoise de spectacle", scène d'intérêt national mention « Art et Création ». La renaissance du théâtre permettra de dynamiser la commune et s'inscrit, bien évidemment, dans le programme Action cœur de Ville.
Objectifs	• Rénover et remettre en valeur un site patrimonial remarquable et chargé d'histoire • Développer l'offre culturelle • Accroitre les flux en cœur de ville
Intervenants	Ville de Guéret
	Etat Fondation du Patrimoine
Budget global	**5 000 000€ à confirmer**
Modalité de financement	Ville Etat Europe Région Fondation du Patrimoine/ Loto du patrimoine prêt BdT
Indicateurs d'avancement	• Définition programme et mode de gestion • APS • APD • DCE • Réception travaux
Indicateurs de résultat	• Ouverture de l'équipement

SIGNATURES (UNIQUEMENT LA COMMUNE ET/OU PORTEUR DE L'ACTION ET LES COFINANCEURS DE L'ACTION)

Commune	**[maitre d'ouvrage]**	**[cofinanceur 1]**	**[cofinanceur 2]**	**[cofinanceur 3]**	**[cofinanceur 4]**
[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]	[Signature]
[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]	[Représentant]

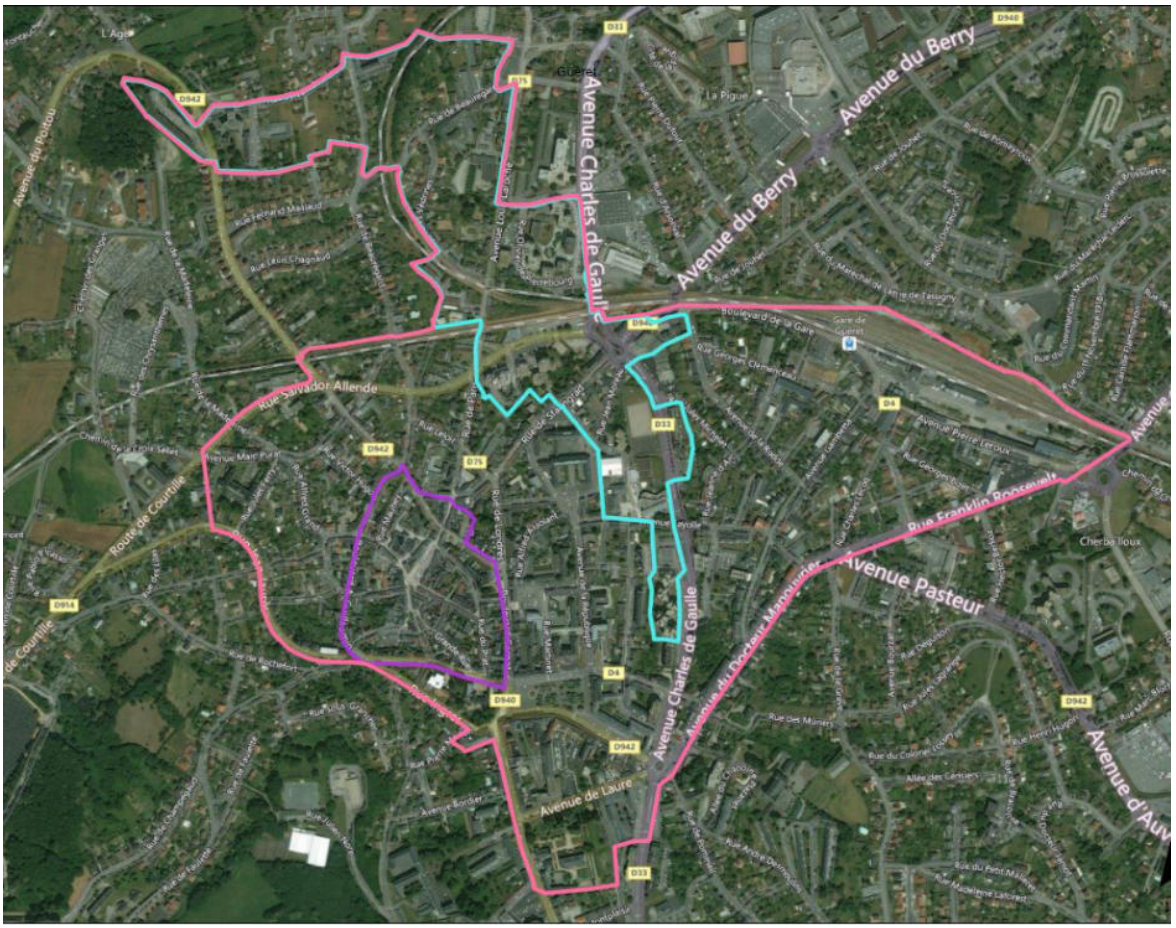
Liste des actions complémentaires

Les actions complémentaires sont des projets que les collectivités souhaitent mettre en œuvre mais dont le niveau de maturité ne permet pas d'établir une fiche action.

N°	Action	Objectifs		Porteur	Partenaires Financeurs concernés	Budget	Calendrier
	AXE 3 : Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonées						
AC1	Navettes en centre-ville	Structurer les échanges intermodaux à l'échelle du territoire	Action en projet	CAGG	Région ; Etat	A définir	2023/2026 et au-delà
	Axe 4 : Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager						
AC2	Créer des jardins à vivre	Créer des ilots de fraicheur et participer à la renaturation du centre-ville	Action en projet	Ville	Etat ; ADEME ; BdT	A définir	2023/2026 et au-delà
	Axe 5 : Constituer un socle de services dans chaque ville						
AC3	Développer le cinéma le Sénéchal	Intensifier les usages, maintenir et accroitre les flux et services de la centralité Guéret et de son centre-ville	Action en projet	Ville	Etat ; Région ; ADRC	A définir	2023/2026 et au-delà
AC4	Développer un pôle Santé au sein du QPV	Développer offre de santé au plus près de quartiers d'habitat collectif Développer le service Odontologie du Centre Hospitalier Lutter contre la désertification médicale	Action en projet	Centre Hospitalier de Guéret Ville CAGG	Etat, Région, ARS, CAF, BdT	A définir	2023/2026

Annexe 3 : Cartographie des périmètres des secteurs d'intervention et liste des adresses incluses dans les secteurs d'intervention

Secteur d'intervention ACV 2023-2026 valant périmètre d'ORT et incluant les périmètres Opah-Ru, QPV



Périmètre Opah-Ru	
Quartier Politique de la Ville (QPV)	
Secteur d'intervention ACV (ORT)	

<u>Secteur d'intervention prioritaire « centre-ville »</u> :

Il comprend les périmètres suivants :

- Périmètre OPAH-RU
- Périmètre délimité des abords des monuments historiques (PDA) ;
- Périmètre de la candidature FISAC opération collective 2017 ;

- Périmètre de « l'opération façade » ;
- Une partie du périmètre QPV Albatros ANRU (la partie au sud de la voie ferrée) : quartiers av. Charles de Gaulle et rue Brésard.

Délimitation du secteur d'intervention prioritaire centre-ville :

Délimité au sud à la limite sud du centre hospitalier, et rond-point Rhin et Danube (dir. vers D 940) ;

Délimité à l'est par les avenues Pierre Mendes France et Charles de Gaulle, et rond-point de la Gane ;

Délimité au nord par la voie ferrée (rue du doc. Brésard, rue Salvador Allende, avenue Marc (D 914). NB : intègre les voies ferrées (enjeu des traversées sous voie) ;

Délimité à l'ouest par l'avenue de la Sénatorerie, les rues Ingres et Jean Jaurès.

Secteur d'intervention prioritaire « gare » :

Il comprend le périmètre du projet de pôle d'échange multimodal gare.

Secteur d'intervention prioritaire « entrée de ville » :

Les entrées de ville restent à définir mais le périmètre ACV actuel comprend déjà des espaces publics représentant des accès aux centre-ville qu'il convient de réaménager afin d'améliorer leur perception de cheminement à la centralité.

Il comprend l'avenue Pierre Mendès France et le rondpoint Arfeuillère, le rondpoint de la Ganne, le carrefour formé des intersections des voies Salvatore Allendé, Louis Laroche et Docteur Brésard.

Focus périmètre de l'OPAH-RU

B– LA/JS– 23/11/2023 – point VI.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-**169

Convention de réalisation n° 23-23-126 pour le réinvestissement d'une auberge de centre-bourg entre la commune de Budelière, la communauté de communes Creuse Confluence 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n° 23-23-126 pour le réinvestissement d'une auberge de centre-bourg entre la commune de Budelière, la communauté de communes Creuse Confluence et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 150 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°23-23-126 pour le réinvestissement d'une auberge de centre-bourg entre la commune de Budelière, la communauté de communes Creuse Confluence et l'EPFNA

Objet : Réinvestissement d'une auberge en cœur de bourg pour la réouverture d'une activité de restauration

Contexte : La commune de Budelière est située au nord-est du département de la Creuse, dans le canton de Chambon-sur-Voueize, sur la communauté de communes Creuse Confluence. Elle se trouve à environ 50 km du chef-lieu de département, Guéret, et à 18 km de Montluçon. Délimitée à l'Ouest par l'étang de Réberie et à l'Est par les gorges de la Tardes, site classé Natura 2000, Budelière bénéficie d'une nature encore très préservée. Elle est constituée de nombreux hameaux dispersés.

Projet : La commune de Budelière souhaite acquérir l'ancienne auberge du village qui a fermé à la suite de la liquidation de la société exploitant l'auberge.

De nombreux travaux ont été engagés en 2008 par la communauté de communes, ancien propriétaire du foncier.

L'ancienne société a acquis le bien en 2017, mais après 3 ans d'activité, elle a été liquidée. Mise aux enchères, les meubles et l'ensemble de la cuisine ont été vendus.

La commune souhaite engager quelques travaux, notamment l'installation d'une nouvelle cuisine afin d'attirer de nouveaux repreneurs.

Afin d'éviter que ce foncier ne change de destination, la commune souhaite que l'EPFNA engage rapidement les négociations et s'en porte acquéreur. Cette acquisition sera réalisée en démembrement de propriété.

Durée : jusqu'au 31/12/2028

Montant : 150 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
148 896 € / 229 536 €	67 329 €	85 995 €

Périmètre : Parcelle AA n° 74 située rue Raymond Aucouturier d'une contenance cadastrale de 1195 m².
Ancienne Auberge Sainte-Radegonde ayant fermée en 2020.
Bâti d'une superficie de 249 m² pour le local professionnel (restaurant + hôtel) et de 45 m² pour la partie ha

COMMUNE DE BUDELIÈRE (23)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre de réalisation (1201 m²)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

BUDELIERE

CONVENTION REALISATION N°23-23-126

POUR LE REINVESTISSEMENT D'UNE AUBERGE DE CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE BUDELIÈRE

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CREUSE CONFLUENCE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Budelière,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 7 rue Pont la Guise, à Budelière (23170), représentée par **Monsieur Lionel COUTURIER,** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……,

Ci-après dénommé « **la commune ou la collectivité** ou **la personne publique garante** » ;

La **Communauté de communes Creuse Confluence,** établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé Le Montet à BOUSSAC (23600) – représentée par **Monsieur Nicolas SIMONNET**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……..,

Ci-après dénommée « **l'intercommunalité ou l'EPCI** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du 23 novembre 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement;

d'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

PRÉAMBULE

La Commune de Budelière

La commune de Budelière est située au nord-est du département de la Creuse, dans le canton de Chambon-sur-Voueize, sur la communauté de communes Creuse Confluence. Elle se trouve à environ 50 km du chef-lieu de département, Guéret, et à 18 km de Montluçon. Délimitée à l'Ouest par l'étang de Réberie et à l'Est par les gorges de la Tardes, site classé Natura 2000, Budelière bénéficie d'une nature encore très préservée. Elle est constituée de nombreux hameaux dispersés.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (source INSEE / 2020) :

	Budelière	Creuse Confluence	Creuse
Population	702	16 379	115 995
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-1,4 %	-0,8 %	-0,6 %
Taux de vacance du parc de logements	11,8 %	18,7 %	15,9 %
Nombre de personnes par ménages	1,97	1,98	1,96
Nombre d'emplois au lieu de travail	233	5 492	42 494
Nombre d'entreprises (industries, commerces, hébergements, administrations)	47	548	4 110
Taux de chômage annuel moyen	10,0 %	11,1 %	11,7 %

La communauté de communes de Creuse Confluence,

La Communauté de communes de Creuse Confluence a été créée par l'arrêté préfectoral du 02 novembre 2016, à la suite de la fusion de la communauté de communes du Pays de Boussac, de la communauté de communes du Carrefour des Quatre Provinces et de la communauté de communes d'Evaux-les-Bains Chambon-sur-Voueize. Elle regroupe aujourd'hui 42 communes, et 16 589 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

RNU		
SCOT **Et PADD**	Arrêt du 04/05/2021 Approuvé par délibération du conseil communautaire le 30/06/2021	En Projet, Non Validé

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Budelière, la Communauté de communes Creuse Confluence et l'EPFNA.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

	l'habitat
X	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

1.3. La convention cadre

La présente convention s'inscrit dans la déclinaison de la convention cadre n° 23-18-143 signée le 27 novembre 2018, conformément aux délibérations du conseil communautaire du 26 septembre 2018 et du conseil d'administration du 25 septembre 2018.

Les priorités données par l'intercommunalité sont :

- Renforcer significativement l'attractivité du parc existant des cœurs de bourg, en réduisant la vacance par l'amélioration de l'habitat privé et la dynamisation de l'activité commerciale ;
- Optimiser le foncier des tissus urbains ;
- Limiter l'étalement urbain ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

- Stimuler une offre de logements enrichie et diversifiée à même de répondre aux besoins en termes de parcours résidentiels ;
- Favoriser la production de logements abordables ;
- Mettre en œuvre une politique foncière.

La présente convention répond aux objectifs de l'intercommunalité. Elle dépend de la compétence communautaire :

- **Développement économique**
- **Tourisme**

La thématique de l'opération relevant des compétences de l'intercommunalité, la présente convention est rattachée à la convention cadre entre l'EPFNA et l'intercommunalité. Cette dernière participera activement au suivi des études et appuiera l'EPFNA et la Commune dans leurs démarches. Elle sera conviée à chaque comité technique, de pilotage, réunion de présentation ou de suivi des études.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « REINVESTISSEMENT D'UNE AUBERGE DE CENTRE-BOURG » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AA 74	1 195 m²	Bâti	Rue Raymond Aucouturier	RNU	Ancienne auberge Sainte-Radegonde	Propriétaires occupants

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, …) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.

2.2. Définition du projet

La présente convention a pour objet l'acquisition de l'ancienne auberge du village qui a fermé à la suite de la liquidation de la société exploitant l'auberge.
De nombreux travaux ont été engagés en 2008 par la communauté de communes, ancien propriétaire du foncier.
L'ancienne société a acquis le bien en 2017, mais après 3 ans d'activité, elle a été liquidée. Mis aux enchères, les meubles et l'ensemble de la cuisine ont été vendus.
La commune souhaite engager quelques travaux, notamment l'installation d'une nouvelle cuisine afin d'attirer de nouveaux repreneurs.
Afin d'éviter que ce foncier ne change d'affectation, la commune souhaite que l'EPFNA engage rapidement les négociations et s'en porte acquéreur. Cette acquisition sera réalisée en démembrement de propriété.

Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet à la commune de Budelière. Le foncier pourra être rétrocédé à un porteur de projets privé s'il est identifié pendant la durée de portage par l'EPFNA.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des parcelles situées au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la commune.

2.3.2. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
    - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
    - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
    - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 150 000 € (CENT CINQUANTE MILLE EUROS).

L'EPFNA procédera annuellement à un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2. Accord préalable de la commune

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité.

La délibération d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la commune avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

Il est rappelé à la commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
  Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2028.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

6. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune et l'intercommunalité transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'intercommunalité transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et l'intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

7. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte des Collectivités. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la règlementation en vigueur.

Chaque partie communique aux autres parties l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

8. COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

9. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

9.1. Résiliation mutuelle

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

9.2. Résiliation de droit

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

• Si la convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• Si l'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

• Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune et l'EPCI de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune et l'EPCI disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

9.3. Conséquences de la résiliation

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

10. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Budelière représentée par son maire,	La communauté de communes Creuse Confluence représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Lionel COUTURIER	**Nicolas SIMONNET**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

B–NP/LS– 23/11/2023 – point VII.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-** 170

Avenant n°1 de modification de périmètre et de de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle n°24-20-088 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Campagnac-Lès-Quercy 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de modification de périmètre et de de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle n°24-20-088 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Campagnac-Lès-Quercy et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 100 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification de périmètre et de de mise à jour du PPI à la convention opérationnelle n°24-20-088 d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la Commune de Campagnac-Lès-Quercy et l'EPFNA

Objet : Redynamisation du centre-bourg de la Commune par la création d'un espace de convivialité autour du four à pain prochainement restauré et réhabilitation de deux bâtis afin d' y installer des logements communaux.

Contexte : La Commune de Campagnac-Lès-Quercy est une commune rurale située dans le Sud-Est de la Dordogne. Elle compte aujourd'hui 315 habitants et sa démographie est stable depuis les années 1980. La majorité des ménages résidents sur la Commune sont des actifs.

L'EPFNA a procédé à l'acquisition de la parcelle AM n°69 en 2023. Néanmoins, les propriétaires n'étaient vendeurs qu'à la seule condition de vendre également la parcelle AM n°83 à l'EPFNA qui n'était pas inclue dans le périmètre de réalisation mais dans le périmètre de vielle. L'EPFNA a donc acquis ces deux parcelles.

Le local commercial de la parcelle AM n°69 sera démoli partiellement afin de mettre en valeur le four à pain en cœur d'îlot que la Commune souhaite restaurer pour créer un lieu de vie au cœur du village. Le bâti de la parcelle AM n°83, acquis dans le même lot, accueillera , après réhabilitation, un logement communal.

L'EPFNA et la Commune se concentrent désormais sur l'acquisition d'une maison abandonnée en entrée de bourg. L'objectif est de la réhabiliter afin d'y installer un logement.

Projet : L'EPFNA a procédé à l'acquisition de la parcelle AM n°69 en 2023. Néanmoins, les propriétaires n'étaient vendeurs qu'à la seule condition de vendre également la parcelle AM n°83 à l'EPFNA qui n'était pas inclue dans le périmètre de réalisation mais dans le périmètre de vielle. L'EPFNA a donc acquis ces deux parcelles le 7 juin 2023 pour 30 000 €. L'avenant a pour objectif de régulariser cette acquisition en ajoutant la parcelle AM n°83 au périmètre de réalisation.

Durée : Date échéance convention : 07/06/2027

Montant : 100 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
89 920 € / 84 596 €	55 881 €	128 507 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation est constitué des parcelles AM n°20 (maison d'habitation en entrée de bourg à l'état d'abandon et de la parcelle) et AM n°69 sur laquelle se trouve un ensemble bâti anciennement à usage commercial et en très mauvais état. Cet a

COMMUNE DE CAMPAGNAC-LÈS-QUERCY (24)
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
AM0020
Projet 1
AM0083
Projet 3
AM0069
Projet 2
Ajout d'un projet
Cimetière
Mairie
Etablissement Gaussinel
123 étoile
Bar restaurant Le causse
Le Champ
D51
Périmètre de veille (6,35 ha)
Périmètres de réalisation (787 m²)
0
50
100 m

AVENANT N° 1

À LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 24-20-088

D'ACTION FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CAMPAGNAC-LES-QUERCY (24),

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Campagnac-Lès-Quercy, dont le siège est situé à Hôtel de Ville – 24550 Cedex, représentée par son Maire, Monsieur **Daniel MAURY**, dûment habilité par une délibération du Conseil municipal en date du ……

Ci-après dénommée « **la Commune** » ou « **la Collectivité** »

d'une part,

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau en consultation n° B-2023-…… du …….. 2023,

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Campagnac-Lès-Quercy et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont signé le 28 janvier 2021 une convention opérationnelle (annexe n°1) pour la redynamisation du centre-bourg.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a ainsi procédé à l'acquisition de la parcelle AM n°69. Néanmoins, les propriétaires n'étaient vendeurs qu'à la seule condition de vendre également la parcelle AM n°83 à l'EPFNA. L'EPFNA a donc acquis pour 30 000 € ces deux parcelles le 7 juin 2023.

Le local commercial de la parcelle AM n°69 sera, comme inscrit initialement dans la convention, démoli partiellement afin de mettre en valeur le four à pain en cœur d'îlot que la Commune souhaite restaurer pour créer un lieu de vie au cœur du village. Le bâti de la parcelle AM n°83, acquis dans le même lot, devrait quant à lui accueillir, après réhabilitation, un logement communal.

L'usufruit de ces deux fonciers sera prochainement cédé à la Commune afin que les travaux débutent.

L'EPFNA et la Commune travaillent désormais au projet n°1 de la convention, à savoir l'acquisition d'une maison abandonnée en entrée de bourg.

Le présent avenant a ainsi pour objet de :

- Modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027 ;

- Modifier le périmètre d'intervention de la convention en intégrant la parcelle AM n°83 acquise par l'EPFNA initialement incluse dans le périmètre de veille.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

PROJET

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.
La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».
Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

ARTICLE 2 – MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 2 « Le périmètre d'intervention » de la convention.

En ce sens, le périmètre de réalisation foncière est désormais constitué des parcelles cadastrées AM n°20, AM n°69, AM n°83, ces deux dernières étant la propriété de l'EPFNA.

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune de Campagnac-Lès-Quercy représentée par son Maire

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général

Daniel MAURY

Sylvain BRILLET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/……. en date du ……

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°24-20-088

PROJET

B– NP/LS– 23/11/2023 – point VII.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-171**

Convention de veille n°24-23-110 pour le développement de l'habitat et des commerces en centre-bourg entre la Commune de Domme 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°24-23-110 pour le développement de l'habitat et des commerces en centre-bourg entre la Commune de Domme et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 600 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°24-23-110 pour le développement de l'habitat et des commerces en centre-bourg entre la Commune de Domme et l'EPFNA

Objet : Convention de veille en vue du développement de l'habitat et des commerces en centre-bourg

Contexte : La commune de Domme est intégrée à la communauté de communes de Domme-Villefranche du Périgord. La commune est une bastide très touristique du Périgord Noir ce qui lui permet de recevoir de nombreuses recettes. Elle fait face à une importante pression foncière et fait le constat d'un manque de commerces ouverts à l'année et d'un manque de logements pour les habitants présents à l'année mais également pour les travailleurs saisonniers.

Projet : Dans un contexte de manque de logements pour accueillir de nouveaux ménages et les travailleurs saisonniers et de manque de commerces ouverts à l'année, la Commune de Domme souhaite être vigilante sur les prochaines mutations foncières. Selon l'opportunité, la DPU pourra être délégué à l'EPFNA. Le projet de la Commune consiste en la réalisation de logements communaux et en l'installation de commerces ouverts à l'année.

Durée : 31/12/2026

Montant : 600 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

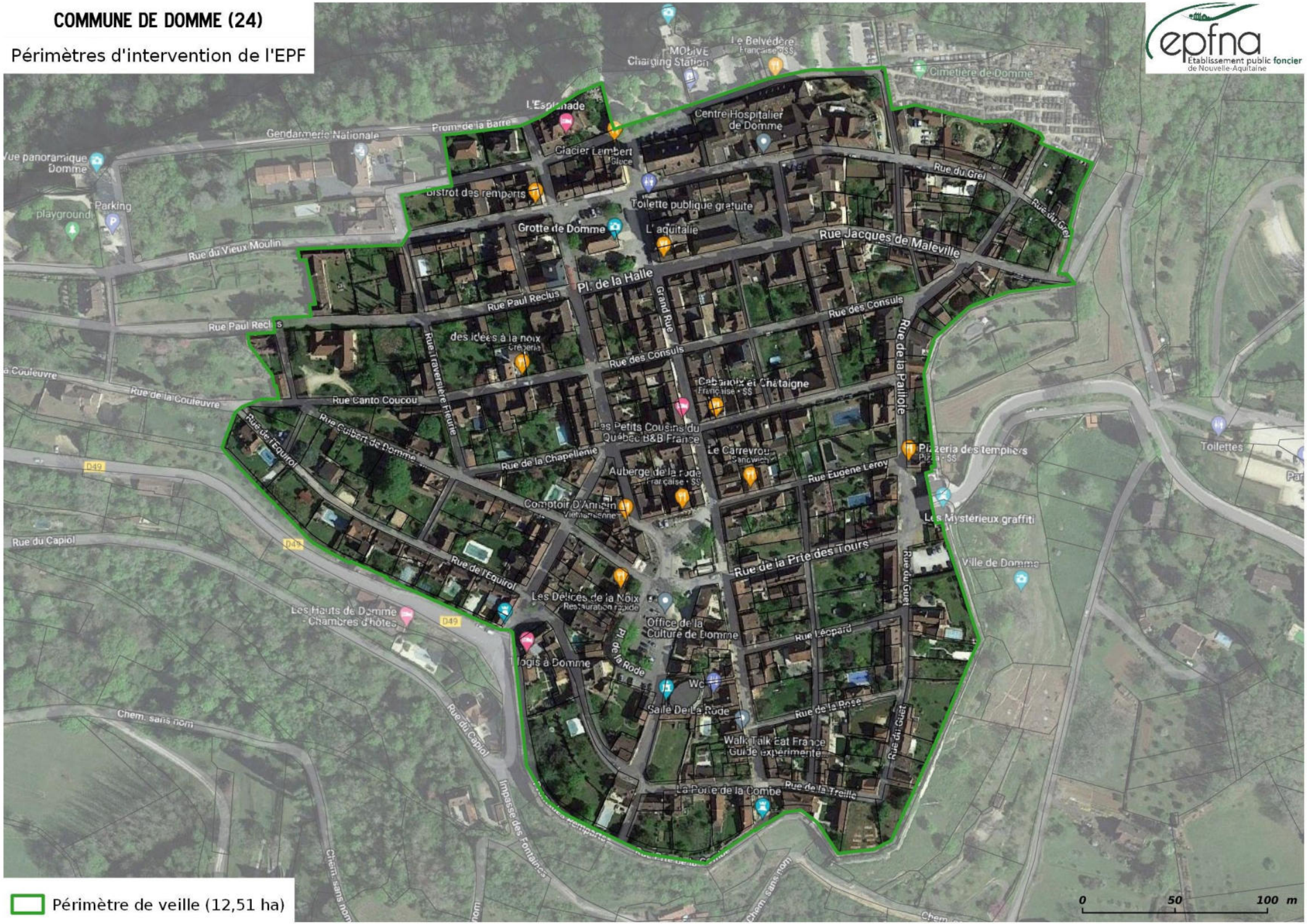
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
328 874 € / 292 956 €	129 866 €	376 276 €

Périmètre : Périmètre de veille qui englobe l'ensemble de bastide, soit 12,51 ha.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE DOMME (24)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre de veille (12,51 ha)

CONVENTION DE VEILLE N° 24-23-110

POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET DES COMMERCES EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE DOMME

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Domme,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie Place de la Halle – 24250 Domme, représentée par **Monsieur Jean-Claude CASSAGNOLE** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du…… 2023,

Ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

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, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-…….. du ……..

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

PRÉAMBULE

La Commune de Domme

La commune de Domme est localisée à l'est du département de la Dordogne. Elle est intégrée à la communauté de communes de Domme-Villefranche du Périgord.
La commune est une bastide très touristique du Périgord Noir ce qui lui permet de recevoir de nombreuses recettes ;

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	907	8 487	413 223
Variation annuelle moyenne de la population en % (derniers recensements)	-0,5 %	-0,6%	-0,1%
Taux de vacance du parc de logements	5,4%	7,8%	10,3%
Nombre de personnes par ménages	1,92	2,03	2,04
Taux de chômage en 2020	12,1%	13,8%	13,7%

La communauté de communes de Domme-Villefranche du Périgord a été créée le 1er janvier 2014. Elle regroupe 23 communes et compte 8 487 habitants.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	EN VIGUEUR	
SCOT	En cours d'élaboration	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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.

Projet

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, 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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Domme et l'EPFNA.

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

x	L'habitat
x	Le développement des activités et des services
	La protection des espaces naturels et agricoles
	La protection contre les risques technologiques

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

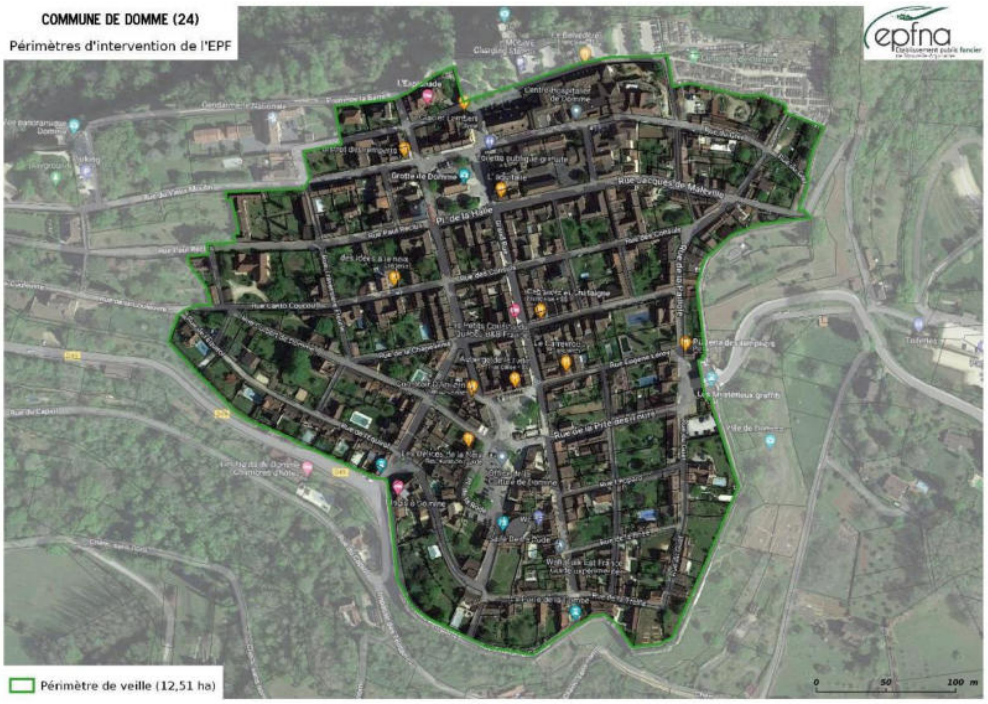
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).
Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au 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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition des secteurs d'interventions

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants et répartis suivant un périmètre de projet unique géographiquement :

Projet



2.2 Définition du projet

Le périmètre de veille représente une surface totale de 12, 51 ha et est constitué de l'ensemble de la bastide délimitée pour partie par les remparts.

La Commune de Domme fait face à un réel manque d'activités commerciales ouvertes à l'année. Elle fait aussi le constat d'un manque de logements pour les habitants présents à l'année mais également pour les travailleurs saisonniers.

Dans ce contexte, renforcé par une importante pression foncière, la Commune est vigilante sur les mutations foncières à venir et souhaite maîtriser les futures implantations d'activités. Selon l'opportunité, le DPU pourra être délégué à l'EPFNA avec une étude au cas.

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagée par les partenaires.

À ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la commune ;
- pourra préempter sur demande de la commune, le ou les biens identifiés ;
- pourra procéder à l'acquisition amiable du ou des biens identifiés et déclenchera ultérieurement la transformation de la présente convention en convention de réalisation.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par arrêté du Maire, ou par arrêté du Président de la communauté de communes ou par délibération du CM ou CC au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

La Commune s'engage à être diligente dans le délai de transmission des DIA à l'EPFNA.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Les projets de la Commune n'étant pas à maturité, la Commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les études suivantes :

X	**Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)**		Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	**X**	**Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment**
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI	**X**	**Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)**
X	**Etude de programmation**		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

L'intervention de l'EPFNA sur le territoire de la commune de Domme se limitera à la réalisation d'études techniques sur le périmètre identifié.

La commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille.
Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études qui seront potentiellement menées, la commune s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

3.3 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 600 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2 Accord préalable de la commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat…)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition…)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

Au terme de la convention, la commune, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.

Projet

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la commune par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- la commune s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

- la commune s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- Si aucune acquisition n'a été réalisée, la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entrainés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la commune, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la commune est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
  L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la commune, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la commune, la cession à la commune est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année l'EPFNA transmettra à la commune, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2026.

Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.
En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la commune, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la commune remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : ……..
- Réfèrent politique Commune : Maire : Jean-Claude CASSAGNOL
- Chargée d'opérations/Directeur Territorial de l'EPFNA : Léa SALVI / Nicolas PROUST

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima commune et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.
Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la commune, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La commune transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

• d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.

• si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

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

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

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Domme	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par son Maire,	représenté par son Directeur général,
Jean-Claude CASSAGNOL	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/ en date du

Projet

B– GG/LL– 23/11/2023 – point VIII.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-**172

Convention cadre n°33-23-136 entre la Communauté d'Agglomération du Libournais 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention cadre n°33-23-136 entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention cadre n°33-23-136 entre la Communauté d'Agglomération du Libournais et l'EPFNA

Objet : Production d'habitat & maintien de l'activité économique

Contexte : La Cali compte 91475 habitants en 2019, dont 24 845 habitants pour sa ville centre de Libourne. Le territoire intercommunal représente 5.76% de la population de la Gironde. Depuis 2010, La Cali connaît une croissance démographique régulière avec un taux de croissance annuelle moyen de 0.65%.

Le territoire de La Cali est aujourd'hui le deuxième pôle économique du département de la Gironde avec environ 32930 emplois dont 17000 à Libourne, 8400 établissements, 150 ha de ZAE existante

Au 1er janvier 2019, le parc de logements de La Cali se compose de 89 % de résidences principales, 2.4 % de résidences secondaires et 9 % de logements vacants.

Projet : Par cette convention, les buts identifiés sur la globalité du territoire intercommunal:

- Rééquilibrer l'Habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier et le bâti existant de centre-bourg ou centre-ville ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Privilégier le renouvellement urbain
- Limiter la consommation de terres agricoles
- Limiter la spéculation foncière ;
- Œuvrer au déploiement des services et commerces de proximité
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier ;

Durée : jusqu'au 31/12/2027

Montant : sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Capacités financières de la collectivité : sans objet

Périmètre : Périmètre intercommunal

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

CONVENTION CADRE N°33-23-136

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Libournais dont le siège est situé 42 rue Jules Ferry – 33 500 LIBOURNE, représentée par son Président, **Monsieur Philippe BUISSON**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n°XX XX XX en date du
ci-après dénommée « **la CALI » ou « l'intercommunalité** » ;

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, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- …… du XX XX 2023

d'autre part

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération du Libournais

La CALI a été créée par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2011. Elle 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.

Le 29/11/2016, elle 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. En 2018, la commune de Camiac-et-Saint-Denis a quitté la Cali qui 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-Chalaures, 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.

Au dernier recensement Insee de 2019, la Cali comptait une population de 91 475 habitants.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés :

	CALI (données issues du diagnostic du PLUi-HD)
Population	91 475
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0.58%
Logements	40 815
Taux de vacance du parc de logements	8.8%
Nombre de personnes par ménages	2,2
Taux de chômage annuel moyen	7,2% (taux de chômage au sens de Pôle Emploi) 14,6% (Insee)

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

Documents d'urbanisme en vigueur :

SCOT	Approuvé le 6 octobre 2016	Révision en cours : l'appel d'offres est engagé et les études devraient débuter au dernier trimestre 2023 mise en place du DAACL (document d'aménagement artisanal commercial et logistique)
PLH	Adopté le 17 octobre 2019	PLH valable jusqu'en 2025 Révision en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD
PLUi-HD		Phase 2 définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.
Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

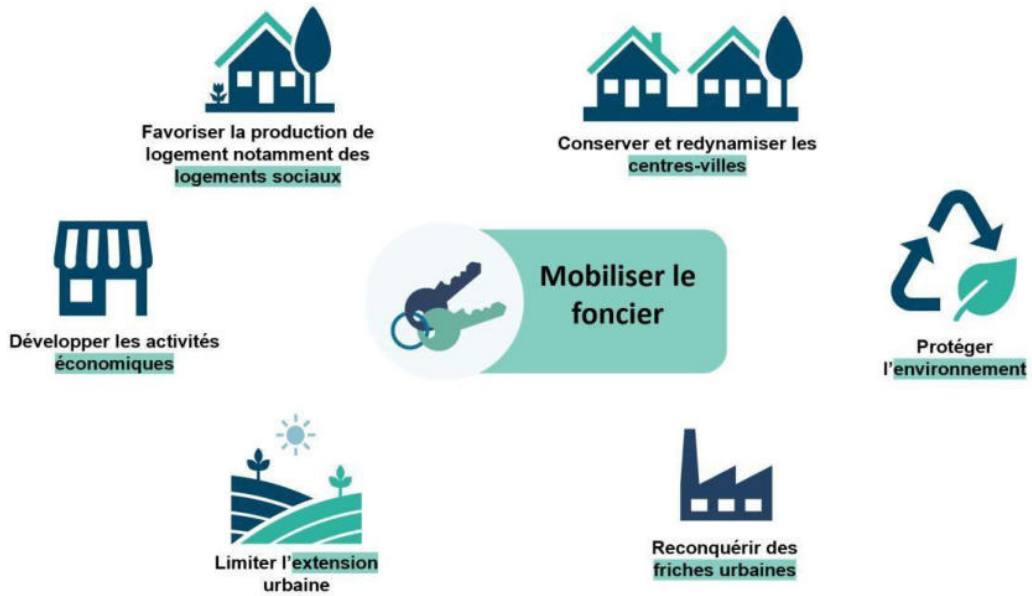
La présente convention-cadre a pour objet de :

- **Définir la stratégie foncière** de la CALI en matière de renouvellement urbain, et en identifiant les zones d'intervention prioritaires ;
- **Définir les modalités de partenariat** entre la CALI, les communes et l'EPFNA dans le cadre de conventions opérationnelles afin de mener des actions efficaces, concertées et cohérentes avec les objectifs de l'intercommunalité, des communes et de l'EPFNA ;
- **Préciser les modalités d'intervention** de l'EPFNA.

Elle est créée pour mettre en place, stabiliser et encadrer une stratégie foncière prioritaire de long terme à l'échelle de l'intercommunalité. La présente convention porte une action de coordination et de suivi des politiques publiques. L'ensemble des actions à mettre en œuvre par l'intercommunalité, les communes et l'EPFNA doivent dès lors être encadrées par la présente convention cadre et d'autre part concourir à la mise en œuvre de ces orientations publiques.

L'EPFNA accompagnera les communes intéressées, avec l'aide de la CALI le cas échéant, dans leurs projets, au titre de son PPI.

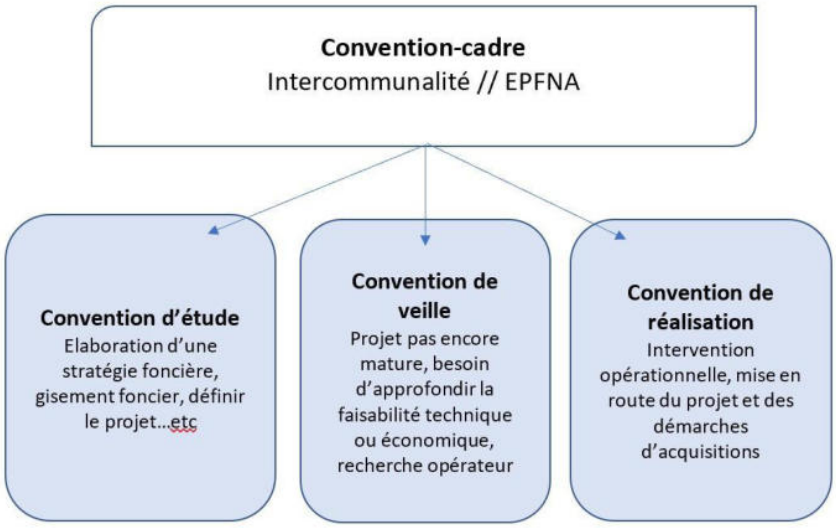
Les possibilités d'intervention l'EPFNA, issues de son Règlement d'intervention, s'illustrent à travers le schéma ci-dessous



ARTICLE 2 - STRUCTURE CONVENTIONNELLE

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, l'action de l'EPFNA s'inscrit dans le cadre de conventions. Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA.
Le modèle conventionnel suivant a été pensé pour pouvoir s'adapter à chaque étape de maturation des projets, en tenant compte des compétences propres à chaque collectivité, afin de permettre un accompagnement ciblé des territoires, ainsi qu'une sécurisation des interventions.

L'architecture du conventionnement s'organise en 2 niveaux :



2.1 La convention-cadre

Cette convention-cadre est bipartite. Elle permet d'assurer une cohérence entre l'intervention foncière, les grands enjeux d'intervention et les objectifs partagés sur le territoire de compétence. Elle s'appuie sur les orientations contenues dans le PPI de l'EPFNA, dans les politiques communautaires et supra communautaires (PLH, SCoT, SRADDET etc…) pour structurer et faciliter l'action foncière.

Elle permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'intercommunalité pourra être signataire

2.2 Les conventions opérationnelles de veille, d'étude ou de réalisation

La mise en œuvre des projets est réalisée au travers de conventions opérationnelles. Leur vocation est de déterminer de manière précise la stratégie foncière et l'intervention foncière de l'EPFNA pour aider à définir un projet, pour approfondir un projet et vérifier sa faisabilité, pour la réalisation d'un projet affiné sur un foncier clairement identifié.
La convention opérationnelle (de réalisation, de veille ou d'études) est rattachée à la présente convention cadre.

Les effets de la présente convention-cadre porteront immédiatement sur les conventions opérationnelles qui lui sont rattachées. Les conventions opérationnelles en vigueur pourront être modifiées par avenant afin d'intégrer les nouvelles orientations partenariales énoncées dans la présente convention-cadre et en préciser les applications spécifiques.

ARTICLE 3 – LE CONTEXTE DU TERRITOIRE

Le contexte sociodémographique

Démographie

La Cali compte 91475 habitants en 2019 dont 24 845 habitants pour la ville de Libourne. Le territoire de La Cali représente 5.76% de la population de la Gironde. Depuis 2010, La Cali connaît une croissance démographique régulière avec un taux de croissance annuelle moyen de 0.65%. 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 Bordeaux métropole. A l'inverse, certaines communes à vocation plus viticole connaissent des décroissances de population.

Age de la population

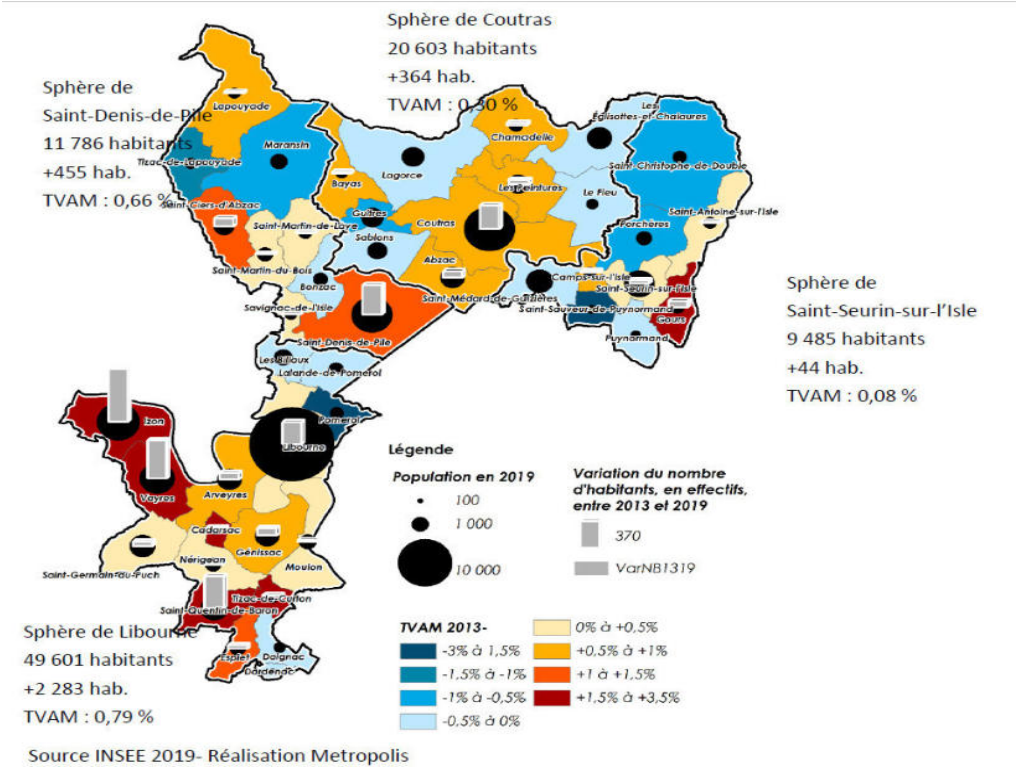
L'examen de la pyramide des âges de La Cali à l'échelle de son nouveau territoire montre que la population est globalement plus âgée que celle du Département. Là aussi des disparités sont observables entre le sud du territoire plus jeune et le nord du territoire plus âgé.

Les revenus

La médiane du revenu disponible par unité de consommation observée en 2017 sur le périmètre de La Cali est inférieure à celui de la Gironde. Toutefois, des disparités existent avec des revenus médians plus élevés sur le sud du territoire communautaire et le centre-ville de Coutras, deuxième commune la plus peuplée de La Cali, classé en quartier prioritaire de politique de la ville (QPV).

En matière de démographie, le PLUi-HD a identifié les enjeux suivants :

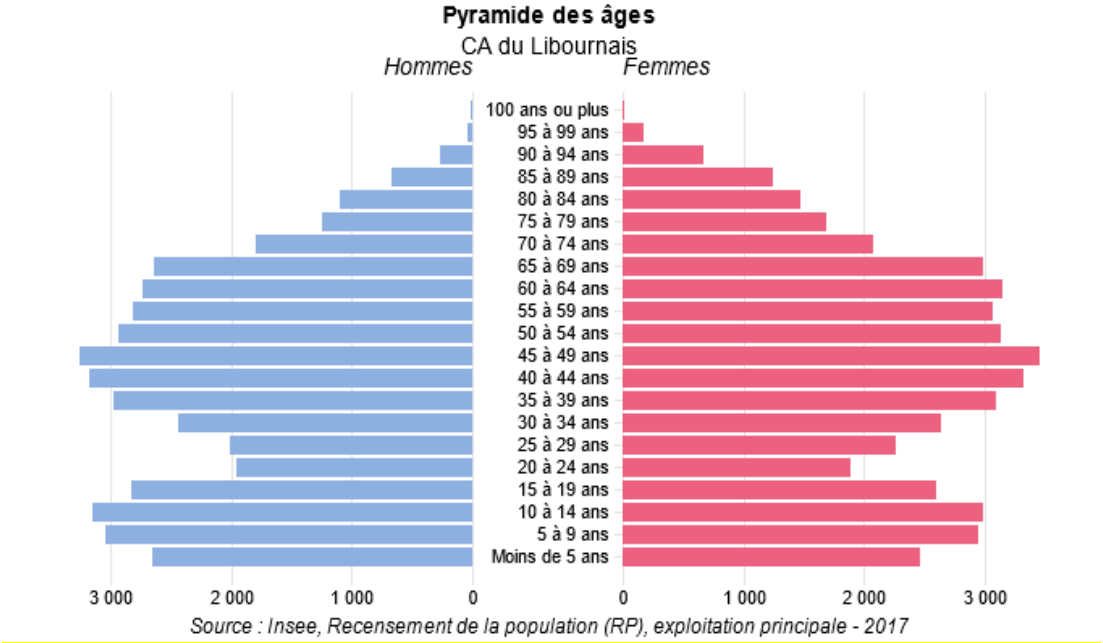
- La Cali est la 2ème agglomération girondine la plus peuplée, avec une population en constante augmentation.



Source INSEE 2019- Réalisation Metropolis

On distingue sur la CALI six polarités principales (Libourne, Coutras, Izon, Vayres, Saint-Denis-de-Pile et Saint-Seurin-sur-l'Isle) dont la périphérie est composée de communes de plus petites tailles.
La Cali rassemble des secteurs urbains autour d'une ville centre, Libourne (24 845 habitants), et de pôles de proximité qui présentent la particularité d'être reliés par le réseau ferré TER (Coutras : 8 606 habitants, Saint Denis de Pile : 5 535 habitants et Saint Seurin sur l'Isle : 3 155 habitants), ainsi que des espaces ruraux avec 30 communes de moins de 2 500 habitants, dont 19 de moins de 1 000 habitants.

- Un vieillissement très important de la population



Le contexte économique

Le territoire de La Cali est aujourd'hui le deuxième pôle économique du département de la Gironde avec environ 32930 emplois dont 17000 à Libourne, 8400 établissements, 150 ha de ZAE existantes. De nombreux services publics et administrations sont présents sur le territoire : sous-préfecture, hôpitaux, palais de justice (Tribunal judiciaire, Tribunal d'Instance et Tribunal du Commerce), chambre de commerce et d'industrie... On peut également citer la présence d'activités liées à la santé et aux biotechnologies (CEVA, Fermentalg) ainsi qu'au traitement et à la valorisation des déchets (Smicval, Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux de Lapouyade).
L'agglomération est dotée d'un tissu économique dense et diversifié, particulièrement dans le domaine de l'artisanat et du BTP avec plusieurs grands groupes nationaux (Fayat, Guintoli, SIVAQ). La sphère productive est relativement dynamique et diversifiée, bien que fortement structurée autour de la filière vitivinicole, depuis la production viticole, jusqu'à la commercialisation du vin, en passant par la vente de matériel agricole, les opérations de vinification ou la production de conditionnements du vin.
L'agriculture est une activité économique très présente sur le territoire avec notamment des territoires viticoles prestigieux et reconnus comme Pomerol et Lalande-de-Pomerol. La filière viti-vinicole joue un rôle prépondérant dans les paysages et l'économie du Libournais, mais est très spécialisée et soumise à divers aléas (économiques, sanitaires, météorologiques ou climatiques). Globalement, l'agriculture locale est confrontée à une déprise avec une augmentation des terrains agricoles en friche.

Bien qu'ayant connu un recul important de ses surfaces cultivées ces 40 dernières années, le territoire de La Cali abrite encore des activités de polyculture / élevage qui sont fragilisées et qui méritent qu'on les soutienne (notamment les filières laitière, bovine et ovine).

En matière de développement économique, le PLUi-HD a identifié les enjeux suivants :

- Un tissu économique hétérogène, qui induit une diversité de situations urbaines et économiques (ZAE Aménagées, grands sites industriels historiques, locaux artisanaux, entreprises isolées)
- 6 ZAE d'intérêt SCoT, 5 ZAE de proximité (identifiées au SCoT), 15 ZAE non identifiées comme stratégiques au SCoT (dont zones commerciales)
- Des friches industrielles et des délaissés à valoriser
- Un secteur agricole rencontrant des difficultés

Le contexte du logement

Au 1er janvier 2019, le parc de logements de La Cali se compose de 89 % de résidences principales, 2.4 % de résidences secondaires et 9 % de logements vacants.

La dynamique résidentielle est largement tournée vers le logement individuel avec un parc de logements composé à 78 % de maisons et 22% d'appartements, contre des ratios plus nuancés à l'échelle départementale avec 63% de maisons et 37 % d'appartements. La production de maisons individuelles est alimentée par le phénomène de division parcellaire, particulièrement marqué sur les communes du sud de La Cali, les plus proches de Bordeaux Métropole et comprises dans son aire d'influence. L'essentiel du collectif se situe à Libourne, dont presque la moitié des logements sont des appartements, mais on trouve des proportions importantes d'appartements sur d'autres communes de La Cali en raison des dispositifs de défiscalisation résidentielle à l'œuvre depuis les années 2000.

Le statut de propriétaire est majoritaire sur le territoire de La Cali en 2019 avec 61.3 % des résidences principales occupées par leur propriétaire occupant. Les locataires du parc privé représentent 36.6 % des résidences principales et les locataires du parc social public 8.5 %, ces deux statuts étant surreprésentés sur la ville-centre de Libourne.

Bien que la moyenne communautaire de 8.8 % de logements vacants soit supérieure de 2.5 points à la moyenne départementale (6,3%), les taux de vacance varient très fortement selon les communes de la Cali, avec par exemple 30 % des logements vacants sur la commune de Pomerol et seulement 3.7% à Izon (données Lovac 2019), illustrant ainsi la diversité des marchés et pressions immobilières au sein du territoire communautaire. La vacance résidentielle s'explique notamment par l'ancienneté du parc, (39 % du parc étant construits avant 1948), surtout marquée dans le parc de logements privés, ce qui conduit également à des situations d'indignité avec 9 % des logements du parc privé qualifiés de « potentiellement indignes » en 2013.

Les politiques de la Cali en matière d'habitat :

- <u>L'amélioration du parc privé, socle de la politique d'équilibre social de l'habitat</u>

La rénovation des logements du parc privé est une priorité pour la Cali qui a mis en place en 2013 le Programme Habitat Durable par l'intermédiaire :

- d'un Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux, puis dans cette continuité et à compter de 2018, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Habitat Durable (OPAH-HD) renouvelée pour 5 ans le 1er août 2023.
- d'un accompagnement des ménages ne pouvant prétendre aux aides de l'Anah par un Espace Info Energie, devenu Espace Conseil France Rénov' en 2021.

Ce programme permet notamment de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements, changer de système de chauffage, adapter les logements au vieillissement ou bien encore réaliser de gros travaux sur des logements dégradés ou indignes, vacants ou occupés par leur propriétaire.
Quels que soient le projet et les revenus des ménages, une équipe d'experts les accompagne à chaque étape de la rénovation de leur logement : ils bénéficient de conseils techniques gratuits, neutres et indépendants et d'une connaissance pointue de toutes les aides financières mobilisables pour financer leur projet.
C'est une politique à la fois sociale (les aides sont proportionnelles aux ressources), économique (retombées très conséquentes : 1 € d'aide de La Cali entraîne 8 à 10 € de travaux réalisés par des entreprises principalement du territoire) et environnementale.

- La massification de moyens sur les centres anciens pour accroitre l'attractivité du territoire

Après des études réalisées en 2016 et 2017 la Cali a mis en place le 1er décembre 2018 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain / Opération de Restauration Immobilière (OPAH-RU/ORI) sur la commune de Coutras. Ce dispositif complet permet aux propriétaires de logements sur Coutras de bénéficier d'aides pour leurs projets de rénovation de logement mais aussi de rénovation de façade. Un suivi des signalements de logements dégradés a été intégré, puis renforcé au cours de la mission. Ce dispositif est animé par une équipe d'experts en habitat, urbanisme et réhabilitation des bâtiments.
La Cali participe également au programme Cœur de Bastide de la Ville de Libourne qui vise à favoriser le retour de la population en cœur de ville en développant une offre de logements de qualité dans un cadre urbain requalifié et soutenir la dynamique commerciale et de service du centre-ville.
Ce programme confié par concession d'aménagement à la SEM bordelaise In Cité se décline notamment par une OPAH-RU/ORI ayant débutée le 01 février 2021 et intègre des restructurations d'ensembles immobiliers, des actions concertées contre le mal logement, l'acquisition de locaux commerciaux et des aménagements urbains.
Enfin, une étude pré-opérationnelle à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain / Opération de Restauration Immobilière (OPAH-RU/ORI) a été lancée le 1er décembre 2022 sur les communes de Guîtres et de Saint-Médard-de-Guizières.

- La mise en place de dispositifs concrets de lutte contre l'habitat indigne

Afin de vérifier la qualité des logements en amont de leur occupation, La Cali a instauré à Libourne en 2018 deux dispositifs innovants en matière de lutte contre l'habitat indigne :
- le permis de louer pour contrôler la qualité des logements avant que ceux-ci soient mis en location,
- le permis de diviser pour réguler la dynamique de division des immeubles existants.
Parallèlement, la Cali mène un travail d'accompagnement des communes de l'ensemble du territoire dans le suivi des signalements d'habitat indigne et de mal logement en partenariat avec les différents partenaires locaux et notamment le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), pilote de la plateforme de signalement « Histologe » active depuis le 16 janvier 2023.
Ces procédures coercitives, mises en œuvre par les maires en vertu de leur pouvoir de police, peuvent aller jusqu'à des conservations d'aides au logement voire jusqu'à la réalisation de travaux d'office.

- Le soutien à la production de logements adaptés aux besoins des ménages

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, la Cali s'est fixé l'objectif de produire 225 logements locatifs sociaux par an, dont 189 dans le parc social public et 36 par conventionnement du parc privé, sur les 5 communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU : Izon, Coutras, Libourne, Saint-Denis de Pile et Vayres.
Pour soutenir les communes et les organismes dans le développement de l'offre de logements à loyers modérés, la Cali a mis en place en 2018 un règlement d'intervention financier qui définit les critères d'attributions des subventions communautaires.

Le 24 mars 2022, la Cali a réaffirmé son ambition de soutenir le développement de la production du logement social sur son territoire en faisant évoluer ce premier règlement et en élargissant son champ d'intervention via des aides spécifiques « Fabriqu'CALI » qui visent notamment à promouvoir les opérations innovantes.
Le service Habitat-Aménagement est associé aux projets afin de s'assurer de la qualité urbanistique du projet, ainsi que de leur pertinence quant aux besoins du territoire identifiés dans le PLH.

En Matière d'habitat, le PLUi-HD a, entre autres identifié les enjeux suivants :

- Une production de logements neufs inférieure aux objectifs du PLH
- Un taux de logements vacants autour 9%
- 5 communes soumises aux objectifs de production de logements sociaux
- Gestion des copropriétés privées
- Gestion de la sédentarisation des gens du voyage

Le contexte de la mobilité

Le territoire auquel se rattache le volet déplacements du PLUi-HD valant Plan de Mobilité couvre les 45 communes de la Cali.

Toutefois, il est primordial pour La Cali d'avoir une vision de la mobilité plus large que celle de son simple ressort territorial, et ce au vu des interactions à l'échelle du bassin de vie péri-métropolitain ainsi que des échanges entre son territoire et celui de collectivités voisines, à savoir Bordeaux Métropole, la Communauté de communes du Grand Saint-Émilionnais et la Communauté de communes du Fronsadais.

Au sein de son ressort territorial, La Cali est un territoire où l'usage de la voiture reste prépondérant. En effet, 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 RD 674 (Libourne-Angoulême), la RD 936 (Bordeaux- Bergerac) et la RD 910. Ce maillage dense de grands axes routiers permet d'irriguer le territoire. Il favorise les déplacements routiers mais est aussi la cause de conflits d'usage (nuisances sonores, accidentologie). Le nord-ouest de La Cali qui n'est pas traversé par les grands axes routiers, dispose néanmoins d'un réseau de routes secondaires important.

En matière ferroviaire, la commune de Libourne dispose d'une gare nationale avec une desserte TGV (située sur la ligne Bordeaux-Paris historique). Le territoire bénéficie d'un réseau de gares ou haltes ferroviaires TER qui s'organise sur les lignes Bordeaux-Coutras-Angoulême et Bordeaux-Périgueux-Limoges : gares ou haltes ferroviaires de Coutras, Saint-Médard-de-Guizières, Saint-Denis-de-Pile, Vayres, Izon-Saint-Sulpice, Saint-Seurin-sur-L'Isle, et les Églisottes-et-Chalaures.

Par ailleurs, la gare de Libourne bénéficie d'une expérimentation dans le cadre de la démarche RER Métropolitain. Cette démarche, pilotée par la Région Nouvelle Aquitaine, Bordeaux Métropole et le Syndicat Nouvelle Aquitaine Mobilités, consiste à développer une offre ferroviaire ambitieuse et performante entre Libourne et Arcachon sans rupture de charge à Bordeaux. Cette nouvelle offre va impacter fortement et renforcer l'attractivité du territoire, notamment pour la population étudiante.

Le territoire est également desservi par un réseau de transports routiers, urbain et non-urbain, dénommé Calibus.

Ce réseau, 1er réseau déployé à l'échelle de La Cali depuis sa création, est le fruit de trois années de travail et a été mis en circulation le 1er septembre 2019.

Au-delà du réseau Calibus, La Cali bénéficie également d'une desserte par des lignes routières du réseau régional Nouvelle-Aquitaine essentiellement au sud-ouest du territoire (notamment les lignes structurantes 301, 302 et la 304 fonctionnant de manière épisodique) qui relient Libourne à Bordeaux.

***Un projet de pôle d'échanges multimodal structurant à Libourne** :*

La gare de Libourne (gare nationale), porte d'entrée de la Ville de Libourne et de La Cali, joue un rôle majeur en étant à la fois une gare « péri-métropolitaine » (liaisons avec Bordeaux) et une gare de territoire (grand Libournais et même au-delà).

L'objectif est de disposer d'un outil efficient à même d'absorber les évolutions de desserte (RER métropolitain, desserte TER, hausse de la fréquentation, nouvelle offre de transports urbains et non urbains…) en renforçant l'intermodalité et en définissant les fonctions et les espaces dévolus aux différents modes de transport : cars, bus, piétons, vélos… et en traitant aussi les questions de stationnement (y compris pour intégrer les besoins de report de stationnement de la ville).

Par ailleurs, la Ville de Libourne et La Cali, ont également la volonté de promouvoir le quartier comme point d'entrée du territoire en contribuant à en faire un espace stratégique d'attractivité touristique et économique.

Un plan guide d'aménagement a été validé en comité pilotage le 29 septembre 2020. Les études AVP sont en cours et doivent aboutir en début d'année 2022.

En matière de mobilité, le PLUi-HD a identifié les enjeux suivants :

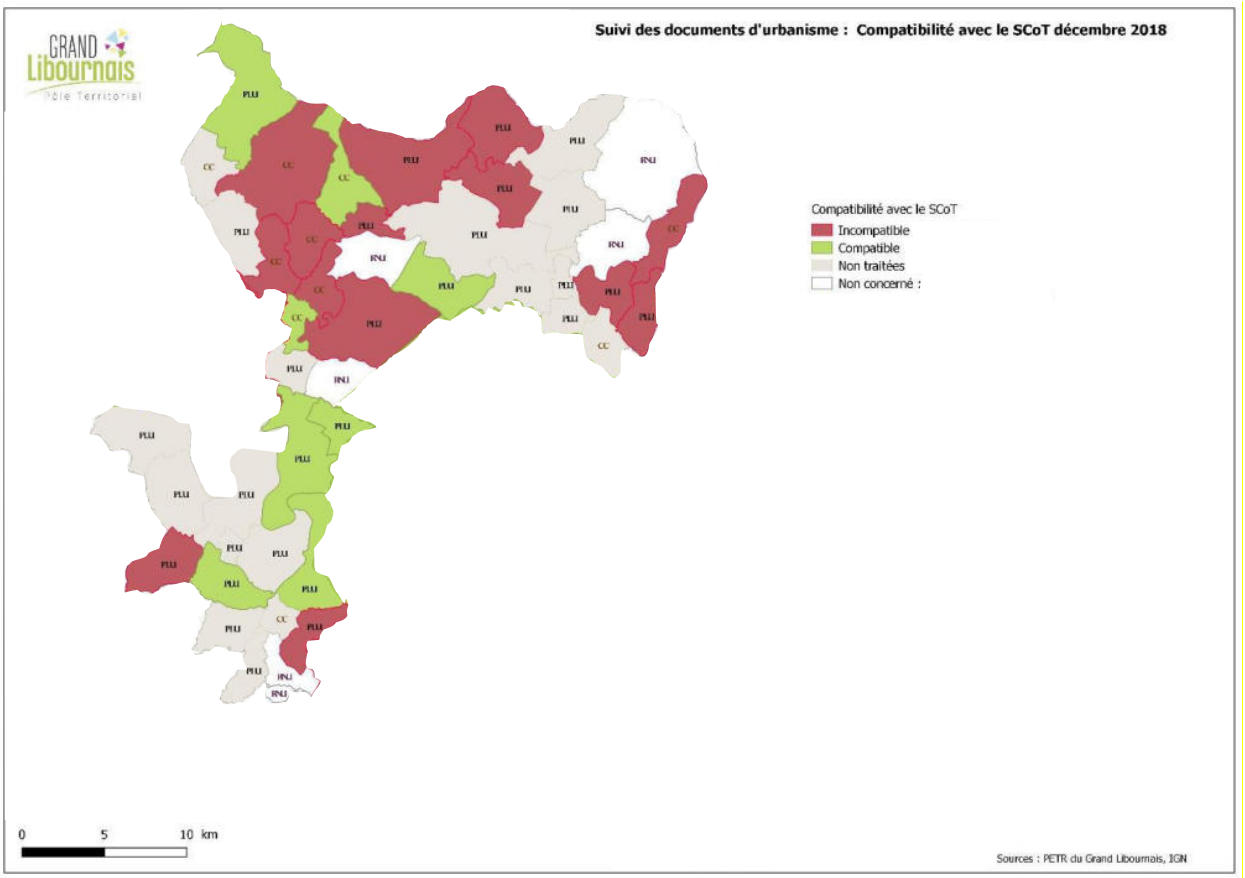
- Des flux de mobilité « domicile travail » extrêmement importants sur le territoire
- L'atout majeur d'une forte desserte du réseau ferroviaire… qui trouve ses usagers
- Un cadencement des lignes ferroviaires qui font des gares des lieux de centralité
- Parallèlement, une offre CALiBus d'ores et déjà déployée

Le contexte en matière d'urbanisme

Aujourd'hui, le service urbanisme conseille et accompagne toutes les communes de La Cali dans la planification urbaine et assure l'instruction des autorisations d'urbanisme pour 8 communes : Arveyres, Cadarsac, Génissac, Izon, Saint-Antoine sur l'Isle, Saint-Germain-du-Puch, Saint-Quentin-de-Baron et Vayres.

L'instruction des autorisations d'urbanisme de La Cali est répartie entre :

- Le PETR (Pôle d'Equilibre Territorial et Rural) qui instruit pour 17 communes,
- Le SDEEG (Syndicat Départemental d'Energie Electrique de la Gironde) qui instruit pour 8 communes,
- La DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) instruit pour 3 communes soumises au RNU,
- Des communes autonomes comme Coutras, Gours, Les Églisottes-et-Chalaures, Libourne, Saint-Seurin-sur-l'Isle, Saint-Sauveur-de-Puynormand.



Comme l'indique la carte ci-dessus en rouge, plusieurs documents d'urbanisme en vigueur sont aujourd'hui anciens et incompatibles avec le Schéma de Cohérence Territorial. Le service urbanisme assure le suivi de 20 à 30 procédures d'évolution des documents d'urbanisme en permanence. A noter que les communes suivantes sont engagées dans une procédure de révision générale de leur PLU ou de leur carte communale (cc) : Arveyres, Coutras, Espiet, Guîtres, Izon, Les Peintures, Maransin (cc), Saint-Denis-de-Pile, Vayres

En matière de développement urbain, le PLUi-HD a identifié les enjeux suivants :

- Un développement urbain important qui s'est en partie appuyé sur un mitage historique lié à l'activité agricole
- Une forte proportion de l'habitat individuel
- Un processus important de densification et d'étalement urbain
- ¾ des espaces artificialisés, de 2011 à 2020, étaient des espaces NAF

- Espaces artificialisés entre 2011 et 2020

Surface en ha	Habitat	Activité économique, industrielle ou commerciale	Autre vocation	Total
Sphère de Coutras	70,24	9,51	86,19	**165,94**
Sphère de Libourne	131,32	38,46	5,36	**175,15**
Sphère de Saint-Denis-de-Pile	55,27	11,30	60,49	**127,07**
Sphère de Saint-Seurin-sur-l'Isle	40,01	5,96	0,88	**46,86**
CALI	**296,85**	**65,23**	**152,94**	**515,01**

Au regard de ces éléments, plusieurs enjeux et/ou axes d'intervention majeurs se dégagent :

- La lutte contre l'artificialisation des espaces agricoles et naturels,
- Le renforcement économique et social des centralités urbaines et rurales,
- La redynamisation des centres villes et l'atteinte d'un équilibre entre développement des périphéries et des centralités,
- Favoriser les opérations sur les fonciers existants à réhabiliter, à reconvertir et à revaloriser.

ARTICLE 4 – LES OBJECTIFS DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est double :

- Permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, tout en veillant à prendre en compte le contexte local, les conditions de faisabilité économique des opérations et à respecter les compétences de chacun ;
- Structurer les modalités de travail entre la CALI, les communes membres et l'EPFNA ;

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

L'intervention de l'EPFNA à travers les conventions opérationnelles doit contribuer à :

- Accompagner la Collectivité dans sa volonté de production de logements dans le respect de l'équilibre territorial, de l'armature urbaine et de la redynamisation des centres anciens ;
- Favoriser l'installation d'entreprises au sein des zones identifiées en privilégiant le renouvellement des espaces en friches ;
- Veiller à limiter l'effet concurrentiel des projets ;
- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification ;
- Diffuser cette connaissance auprès des communes.
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles tripartites, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés ;
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur ;

- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs ;
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet ;
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches (économiques et agricoles), d'emprises économiques, commerciales ou de services sous utilisées.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPF NA et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent autour du respect des orientations suivantes :

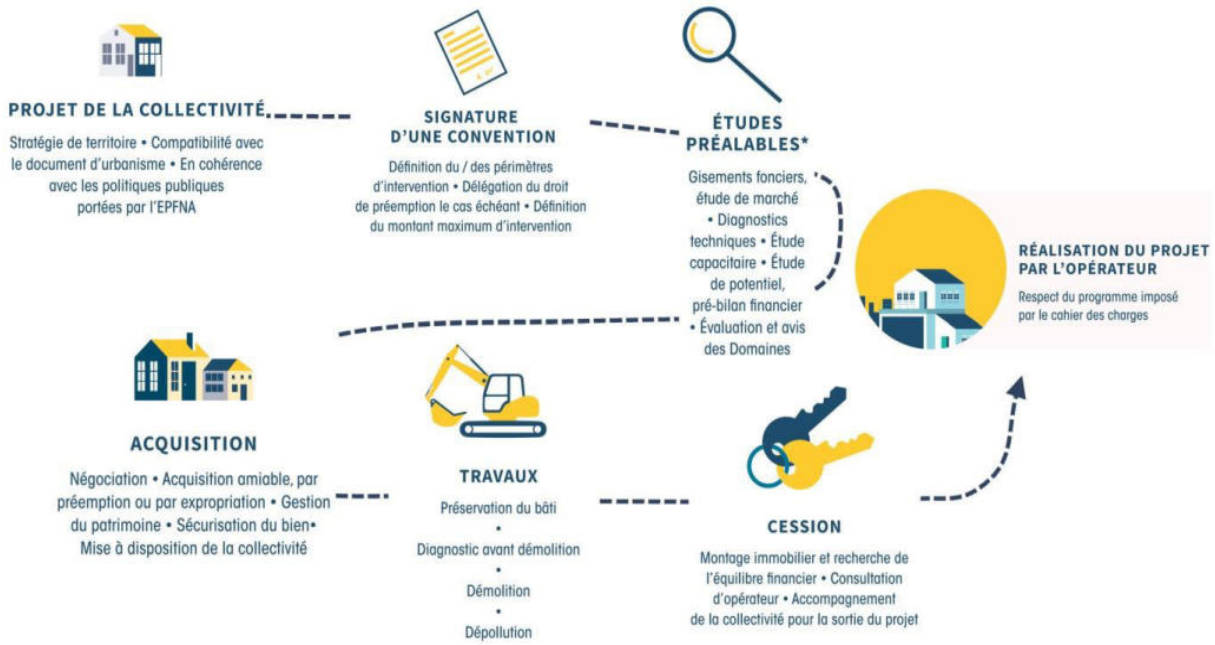
- Rééquilibrer l'Habitat vers les centres ;
- Mobiliser le foncier et le bâti existant de centre-bourg ou centre-ville ;
- Développer le parc de logements sociaux ou à loyers maîtrisés ;
- Tendre vers un ratio minimum de 20 logements à l'hectare (adaptable en fonction des communes), et prévoir autant que possible un taux de logements sociaux de 20% minimum (pour les programmes de logements neufs) ;
- Privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes « les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPF NA
- Limiter la consommation de terres agricoles (l'intervention en extension de l'urbanisation n'est plus possible pour l'EPFNA)
- Limiter la spéculation foncière ;
- Œuvrer au déploiement des services et commerces de proximité
- Développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- Densifier les projets ;
- Partager la connaissance du marché foncier ;

Si les objectifs d'intervention sont différents et variés, chaque commune, quel que soit sa taille pourra solliciter l'EPF à l'intérieur de son PPI et dans le cadre de la réalisation d'un projet nécessitant une intervention foncière.

ARTICLE 6 – L'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.
Afin que la Cali dispose d'un niveau optimal de connaissance des projets sur son territoire, l'EPF NA portera à la connaissance de la Cali tout projet de conventionnement à l'initiative d'une commune membre. La Cali devra faire part de son intention d'être signataire ou non de la convention opérationnelle
Si l'EPCI est, ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il pourra le déléguer au titre des conventions opérationnelles, selon les périmètres définis par celles-ci.
Les conventions pourront faire l'objet d'avenants dont l'EPCI sera signataire.

Les principales étapes et interventions de l'EPFNA, dans le cadre des conventions opérationnelles sont :



* *des études préalables sont réalisées pour sécuriser le projet selon les besoins*

6.2 Instances de pilotage

Concernant le lien avec les communes membres, l'ensemble des prises de contacts avec les communes pourra être gérées par la CALI qui sollicitera l'EPFNA par la suite.

De la même manière, au cours de la vie du dossier, la CALI pourra directement organiser les réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions…) dans ses locaux avec les communes et l'EPFNA afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.

En fonction des projets, seront intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.
Le comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an pour permettre le suivi des projets, et l'implication de la collectivité dans leur réalisation.

En tout état de cause, des points pourront être faits avec les personnels référents de l'intercommunalité sur les opérations en cours sur le territoire de l'intercommunalité.
Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours, pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPFNA ou directement en mairie des communes.

6.3 Transmission des données

L'intercommunalité ou la commune, le cas échéant, transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

L'Intercommunalité le cas échéant transmettra à l'EPFNA toutes informations concernant les projets.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent. L'EPFNA s'engage à remettre à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

6.4 Protection des données

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.
Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.
Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la règlementation en vigueur.
Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.
Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la mission au titre du contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la mission.
Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des données traitées au titre du contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les données contre les risques de violation de données au sens de la législation applicable.

6.5 Communication

L'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

ARTICLE 7 – DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

7.1 Durée de la convention

La convention sera échue à la date du **31/12/2027**.

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été, ou seront prises, en application des présentes.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses.

7.2 Résiliation de la convention et contentieux

RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.
Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

Les parties disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.
Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.
Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.
Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.
La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA. Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.
La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

7.3 Contentieux et résolutions amiables des litiges

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à Poitiers, le ……. , en trois exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Libournais Représentée par son Président,	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, représenté par son directeur général,
Philippe BUISSON	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du ……

B– GG/CC– 23/11/2023 – point VIII.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-**173

Convention de réalisation n°33-23-103 pour le développement culturel du centre-bourg entre la commune de Saint-Denis-de-Pile 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-23-103 pour le développement culturel du centre-bourg entre la commune de Saint-Denis-de-Pile et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-23-103 pour le développement culturel du centre-bourg entre la commune de Saint-Denis-de-Pile et l'EPFNA

Objet : Sauvegarde d'un équipement culturel associatif du centre-ville

Contexte : Saint-Denis-de-Pile est située au nord de Libourne, au nord-est de la Gironde. Elle constitue une des communes les plus peuplées et les plus dynamiques de l'agglomération du Libournais. Située au passage de l'axe stratégique qu'est l'A89, elle présente une attractivité importante pour les activités économiques et la population, atteignant aujourd'hui environ 5700 habitants.

Projet : La municipalité souhaite acquérir un immeuble du centre-ville abritant l'Accordeur, un équipement culturel associatif consacré aux musiques actuelles ainsi que le collectif LAMA (collectif Libournais des acteurs de la musique actuelle). L'Accordeur faisant face à des difficultés financières, la commune souhaite sauvegarder cette structure et soulager l'association en acquérant l'immeuble.

La Commune propose de créer un consortium d'acteurs associatifs, privé/public (déjà partenaires actuellement) au sein d'une SCIC regroupant :

- des collectivités (Mairie St Denis, CALI, Département, région, CRESS)

- des insititutions publiques : BOMA (bibliothèque), IDDAC

- des associations : collectif LAMA, L'Accordeur, Court aux Trousses etc..

La SCIC assurerait la gestion du bien et permettrait d'envisager des travaux de rénovation.

Durée : 3 ans

Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : Commune de Saint-Denis-de-Pile

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
2 109 076 € / 2 868 153 €	1 271 862 €	5 143 801 €

Périmètre : Périmètre de réalisation au cœur du bourg de la commune comprenant un immeuble abritant les locaux de l'association ainsi qu'un logement + jardin.
Parcelle BP 223, 17 route de Paris, 247 m², zone UA.

COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-PILE (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
La Poste
Rue de l'Église
Rue de l'Église
Ferchaud Pierre
Fermé temporairement
Rte de Lussac
D910
Horizon Beauté
L'Accordeur
Jardin Secret
Fleuriste
BP0223
Rte de Lussac
Andrieu Christophe
Metreau Vincent Rene
Boucherie
Link-IT - Services informatiques
Place Victor Hugo
Rue George Sand
Imp. du Puits
Christophe Guimard
Cigataff
Boutique de cigarettes électroniques
Rte de Paris
Imp. la Fayette
Crédit Agricole Agence de Saint Denis de Pile
Pompes Funèbres Massé-Transon
Périmètre de réalisation (241 m²)
0
25
50 m

CONVENTION REALISATION N° 33-23-103

POUR LE DEVELOPPEMENT CULTUREL DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-DENIS-DE-PILE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Denis-de-Pile,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place de Verdun à Saint-Denis-de-Pile (33910), représentée par sa Maire, **Madame Fabienne FONTENEAU**, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garant**e" ;

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, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°…….. du ……..

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Denis-de-Pile

Saint-Denis-de-Pile est située au nord de Libourne, au nord-est de la Gironde. Elle constitue une des communes les plus peuplées et les plus dynamiques de l'agglomération du Libournais. Située au passage de l'axe stratégique qu'est l'A89, elle présente une attractivité importante pour les activités économiques et la population, atteignant aujourd'hui environ 5700 habitants.

Elle appartient à la communauté d'agglomération du Libournais depuis sa création le 1er janvier 2017.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A89 et la D 674, qui traverse le centre-ville en direction de Libourne et Coutras. Elle est desservie par une gare sur la ligne Bordeaux-Angoulême.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	St-Denis-de-Pile	La CALI	Département
Population (2020)	5 791 habitants	92 148 habitants	1 623 749 habitants
Variation annuelle de la population (2014-2020)	1,6 %	0,5 %	1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux (2019)	6,10 %	8,07 %	11,72 %
Rythme de construction annuel de logements (2015-2019)	27,6	419,4	14 251,4
Taux de vacance du parc de logements (2019)	8,0 %	8,5 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages (2019)	2,38	2,19	2,12

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification. »

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Saint-Denis-de-Pile, et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
X	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

1.3. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuelles n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.
Le document opérationnel complète et précise les dispositions du règlement d'intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du règlement d'intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « L'accordeur » et défini par les éléments suivants :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Occupation
BP 223	247 m²	Maison	17 route de Paris	UA	Occupé

2.2 Définition du projet

La municipalité souhaite acquérir un immeuble du centre-ville abritant l'Accordeur, un équipement culturel associatif consacré aux musiques actuelles ainsi que le collectif LAMA (collectif Libournais des acteurs de la musique actuelle). L'Accordeur faisant face à des difficultés financières, la commune souhaite sauvegarder cette structure et atténuer la charge de l'association en acquérant l'immeuble ou faire porter cette acquisition par la SCIC.

Préalablement à la signature de la convention, la commune a fourni à l'EPFNA les éléments suivants :

- un bilan financier prévisionnel pour la future structure fédérant les différents acteurs associatifs, publics et privés impliqués dans le projet (*annexé à la présente convention)*

- Un descriptif du mode de gestion de cette Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) (*annexé à la présente convention)*

- Un descriptif du mode d'occupation envisagé durant le portage du bien et jusqu'à sa cession par l'EPFNA : le fonctionnement actuel sera reconduit, seule la création d'un pôle ressources en direction des associations culturelles du territoire est envisagée. Le bail de l'association occupant le bien sera repris par l'EPFNA durant le portage.

2.2.A - Le Programme

Est prévue sur le foncier objet des présentes le maintien de l'équipement culturel associatif ainsi qu'une future rénovation du bâti. La rénovation du bâti s'inscrira dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble intégrant les 2 ensembles immobiliers à savoir l'actuelle salle de spectacle et la maison d'habitation objet de la présente convention. Cet aménagement d'ensemble constituera la phase 2 du projet.

2.2.B – Les modalités de sortie envisagées

La Commune propose de créer un consortium d'acteurs associatifs, privé/public (déjà partenaires actuellement) au sein d'une SCIC regroupant :

- des collectivités (Mairie St Denis, CALI, Département, région, CRESS)

- des associations : collectif LAMA, L'Accordeur, Court aux Trousses etc.

La SCIC assurerait la gestion du bien et permettrait d'envisager des travaux de rénovation.

Ainsi, les 3 pôles culturels répartis sur la Commune et complémentaires seraient reliés :

- les locaux de Court aux Trousses, de la Recyclerie et du FabLab ;

- BOMA (Médiathèque) ;

- et les locaux actuels de L'Accordeur avec sa salle de spectacle, son école de musique, ses espaces de résidences et de médiations artistiques et culturelles, le collectif LAMA, le centre de ressources documentaires "Combl.ESS", un grand plateau dédié au coworking, à la formation et à l'incubation de projets, construit au-dessus de la salle de concert.

Chaque structure membre du collectif conservera son entité juridique, la SCIC porterait l'animation coopérative du lieu, la gestion des différents bâtiments, le développement d'une offre de formation, la communication des actions menées, etc..

L'EPFNA cèdera le bien à la commune ou à la SCIC en cours de constitution avant l'expiration de la convention.

2.2.C – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2024
- Cession du foncier par l'EPFNA à la commune ou à la SCIC: 2026
- Démarrage des travaux de rénovation : Non prévu dans cette phase 1. Réalisés après la rétrocession du bien.

2.2.D- Bilan financier du projet

Cf. document en annexe.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 11 décembre 2013, la commune de Saint-Denis-de-Pilea instauré le droit de préemption urbain. Suite à la prise de compétence urbanisme et planification, la communauté d'agglomération du Libournais l'a délégué à ses communes membres le 31 janvier 2017
Le Maire de Saint-Denis-de-Pile est donc compétent en matière de droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire, ou par décision du Président de la Communauté d'Agglomération , sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
    - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
    - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. Pour le moment, aucune étude n'a été fléchée.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et de l'intercommunalité et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

Le ou le biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le bien acquis par l'EPFNA sera loué par l'association l'Accordeur et occupé par celle-ci. L'EPFNA reprendra en son nom le bail existant préalablement à l'acquisition.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (250 000 € HT).

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

5.2 Accord préalable de la Personne Publique Garante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat….)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition…)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, à savoir la commune, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

PROJET

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entrainés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
  L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue 3 ans après la première acquisition.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum le 31 décembre 2026.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : Frédéric DELMONT Directeur de l'action et des politiques publiques, Denis DALLA SANTA, Directeur du service urbanisme
- Réfèrent politique Commune : Fabienne FONTENEAU, Maire
- Directeur Territorial de l'EPFNA : Grégoire GILGER

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, transmettra l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

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

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à ……, le …… en 2 exemplaires originaux

La commune de Saint-Denis-de-Pile	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
représentée par sa maire	représenté par son directeur général,
Fabienne FONTENEAU	**Sylvain BRILLET**

PROJET

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **……** n° 2023/..... en date du .....

Annexe n°1 : règlement d'intervention de l'EPFNA

B–GG/AT– 23/11/2023 – point VIII.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-**174

Avenant n°1 de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°33-20-080 pour la production de logements entre la Commune de Naujan-et-Postiac, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°33-20-080 pour la production de logements entre la Commune de Naujan-et-Postiac, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification de périmètre à la convention opérationnelle n°33-20-080 pour la production de logements entre la Commune de Naujan-et-Postiac, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements dont sociaux en dents creuses

Contexte : L'EPFNA a acquis à l'amiable les parcelles AH 106 - 107 - 111 - 379 - 382 d'une superficie totale de 7 936 m² en date du 09 octobre 2023. L'objet de l'avenant est d'intégrer la parcelle AH 379 au périmètre de réalisation de la convention.

Projet : Le projet sur ce site est la réalisation d'un programme de logements dont une part de logements sociaux en centre-bourg et à proximité des équipements publics (mairie et école).

Durée : 4 ans

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune de Naujan-et-Postiac

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
173 883 € / 191 548 €	103 221 €	257 040 €

Périmètre : Parcelles AH 106 - 107 - 111 - 379 - 382 d'une superficie totale de 7 936 m²

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE NAUJAN-ET-POSTIAC (33)
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF
Ajout de la parcelle AH0379
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
AH0379
AH0382
AH0106
Projet 1
AH0107
AH0111
Périmètre de veille (9,90 ha)
Périmètre de réalisation (8008 m²)
Foncier communal
0
50
100 m

AVENANT N°1 DE MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE N°33-20-080 POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

ENTRE

LA COMMUNE DE NAUJAN-ET-POSTIAC,

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CASTILLON-PUJOLS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Naujan-et-Postiac, dont le siège est situé – 28 route de Bordeaux - 33420 NAUJAN-ET-POSTIAC - représentée par son maire, **Monsieur François RAYNAUD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

La Communauté de Communes de Castillon-Pujols, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 1 Allée de La République – BP 116 - 33350 CASTILLON-LA-BATAILLE – représentée par, son Président, **Monsieur Jacques BREILLAT**, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du …,

Ci-après dénommée « **la Communauté de Communes** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- …… du……..

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part,

PRÉAMBULE

L'EPFNA a acquis à l'amiable les parcelles **AH 106, 107, 111, 379 et 382** en date du 09 octobre 2023. La parcelle AH 379 ne faisant pas partie du périmètre de réalisation définit dans la convention initiale, l'objet de cet avenant vise à inclure ladite parcelle dans ce périmètre.

Grâce à cette maîtrise foncière, l'EPFNA pourra désormais accompagner la Commune dans la réalisation d'une étude de faisabilité et dans la recherche d'un opérateur capable de se positionner sur ce projet d'aménagement.

ARTICLE 1. – MISE EN CONFORMITE DE LA CONVENTION AVEC LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027 DE L'EPFNA

La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :

« L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.
Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

1. L'aménagement durable des territoires ;
2. La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
3. La prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. L'habitat ;
2. Le développement des activités et des services ;
3. La protection des espaces naturels et agricoles ;
4. La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.
Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification. »

ARTICLE 2 – MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION

Cet article vient modifier l'ARTICLE 2.2. « Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée » en rajoutant la parcelle AH 379 au périmètre de réalisation :

Ce périmètre correspond aux secteurs en rouge sur la carte.

- **Projet : Développement de l'habitat**

Site : Parcelles cadastrées **AH 106, 107, 111, 379 et 382**, pour une superficie totale de près de **8 000 m².**

Il s'agit d'une dent creuse située en plein cœur du bourg communal, à quelques mètres de la mairie, de l'école, de la salle des fêtes, de la salle multisports, de la médiathèque et du commerce multiservices. La commune possède déjà trois parcelles mitoyennes pouvant former un projet d'ensemble. Le tènement foncier est situé en zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune, et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le document. Cette dernière cible un programme à vocation d'habitat sur ce secteur.

Descriptif : La commune de Naujan-et-Postiac souhaite pouvoir intervenir via la maitrise de ce foncier, idéalement situé, pour amorcer une politique axée sur le logement. Cette démarche pourra permettre, d'une part, à de nouveaux ménages d'actifs de s'installer dans des maisons d'habitations correspondant à leurs besoins. D'autre part, conséquence induite de l'arrivée de nouveaux habitants, cela servira au commerce

multiservices, mais également et surtout à l'école qui serait confortée par l'inscription probable de nouveaux élèves.

L'EPFNA va pouvoir accompagner la commune dans la réalisation d'une étude de faisabilité qui devra prendre en compte les orientations du SCOT, ainsi qu'une analyse fine du marché immobilier et foncier, pour faire apparaitre plusieurs scénarios et intégrer la préservation et la valorisation d'une bande en espace naturel.

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

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

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ces périmètres.

Les autres dispositions de l'article 2 et de la convention restent inchangées.

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

La Commune de
Naujan-et-Postiac
représentée par son Maire,

François RAYNAUD

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

Sylvain BRILLET

La Communauté de Communes
de Castillon-Pujols
représentée par son Président,

Jacques BREILLAT

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Pierre BRUHNES n° 2023/..... en date du .....

Annexe : Convention opérationnelle n°33-20-080 signé en date du 03 février 2021 entre la Commune de Naujan-et-Postiac, la Communauté de Communes de Castillon-Pujols et l'EPFNA

B– GG/IB– 23/11/2023 – point VIII.04

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-**175

Convention de réalisation n°33-23-111 "9/11 rue Charles de Gaulle" entre la commune de Martillac 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°33-23-111 "9/11 rue Charles de Gaulle" entre la commune de Martillac et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°33-23-111 "9/11 rue Charles de Gaulle" entre la commune de Martillac et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'un programme de logements en centre-bourg

Contexte : Commune située au centre du département de la Gironde, au sud de la métropole bordelaise , Martillac compte 3279 habitants. Elle est intégrée à la Communauté de Communes de Montesquieu, dont elle est le siège. L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'A62 et la D109.

Projet : La commune approche du seuil des 3500 habitants, et souhaite anticiper sur les objectifs de la loi SRU, auxquels elle pourrait être soumise dans les prochaines années (5% de LLS dans le parc de logements à l'heure actuelle).

Durée : 31/12/2027

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 894 735 € / 1 285 030 €	1 011 235 €	1 527 465 €

Périmètre : Périmètre de réalisation au cœur du bourg comprenant une maison d'habitation ainsi que des dépendances à usage de hangar et de garage d'une surface bâtie d'environ 414 m² et d'une surface totale de 2169 m².

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE MARTILLAC (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Marion Didier
Sq. de La Clé des Vignes
Le Pistou
Française · $$
Le Pintxoak
Expression Coiffure
Rte de Mirebeau
Drôles De Mam
0C1263
0C0511
Imp. des Chambres
Av. Charles de Gaulle
Point P - Martillac
Magasin de matériaux de construction
Imp. du Bourg
Rte de l'Hironde
Périmètre de réalisation (2189 m²)
Foncier communal
0
25
50 m

CONVENTION REALISATION N°33-23-111

« 9/11 avenue Charles de Gaulle »

ENTRE

LA COMMUNE DE MARTILLAC

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Martillac,** personne morale de droit public, dont le siège est situé 14 avenue Charles de Gaulle - 33650 Martillac, représentée par son maire, **Monsieur Dominique CLAVERIE**, dûment habilité par délibération du conseil municipal du 07/12/2023,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **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, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023-XXX du 23 novembre 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Martillac

La commune de Martillac est localisée au centre du département de la Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de Communes de Montesquieu, dont elle est le siège.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'A62 et la D109.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	3 279	45 223	1 601 845
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	2,8%	2,0%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux	5% (67 LLS)	7,8%	14,4% (106 677 LLS)
Rythme de construction annuel (2019)	33		13 944/an
Taux de vacance du parc de logements	3,8%	5,1%	6,2%
Nombre de personnes par ménages	2,6	2,5	2,12

La **Communauté de communes de Montesquieu,**

La Communauté de communes de Montesquieu a été créée par l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2001, regroupant aujourd'hui 13 communes, et 45 223 habitants/population au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération en date du 18 mars 2021, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de Montesquieu, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Approuvé le 25 février 2019	Dernière révision allégée approuvée le 27 juin 2022
PLH	Approuvé le 13 décembre 2022	
SCOT	Approuvé le 16 décembre 2019	

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Martillac et l'EPFNA.

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

x	Production de logements		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements, notamment sociaux. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une intervention rapide au sein du secteur défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « 9-11 avenue Charles de Gaulles » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
C n°511	571m²	Bâti	11 av Charles de Gaulle	UA	Périmètre MH	libre
C n°1263	1 598m²	Bâti	9 av Charles de Gaulle	UA	Périmètre MH ER « aménagement de carrefour » sur 300m2	libre

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

2.2 Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention de veille secteur 9-11 avenue Charles de Gaulle visant à accompagner la collectivité dans la restructuration de son centre bourg en intégrant dans un projet d'ensemble un programme de logements avec une part importante de logements sociaux.

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Evaluation du foncier par le service France Domaines
- Réalisation par un géomètre du relevé des surfaces bâtie
- Réalisation par un géomètre d'un relevé topographique

La commune approche du seuil des 3500 habitants, et souhaite anticiper sur les objectifs de la loi SRU, auxquels elle pourrait être soumise dans les prochaines années (5% de LLS dans le parc de logements à l'heure actuelle).

Une convention de veille avait donc été signé le 28/03/2023 afin d'étudier les possibilités de reconversion d'un foncier situé en face de la mairie sur les parcelles C n° 511 et 1263. Ce foncier avait été identifié par la collectivité pour accueillir un programme de logements majoritairement sociaux et une salle de sport pour l'école.

Le bien était en vente à 1 000 000€ et la signature d'une convention de veille devait permettre de préempter si un acquéreur était identifié et d'affiner le projet de la commune sur ce terrain.

La commune a sollicité l'appui de 2 architectes pour l'accompagner dans sa réflexion sur la restructuration des parcelles autour de la mairie, dont la commune est déjà propriétaire. Ce projet doit inclure les parcelles ciblées dans la convention avec l'EPFNA pour plus de cohérence. Le projet global devrait permettre l'implantation de logements, de commerces et d'équipements publics au vu de la proximité avec la mairie, des écoles et des services.

Le projet définit par la Personne Publique Contractante est le suivant :

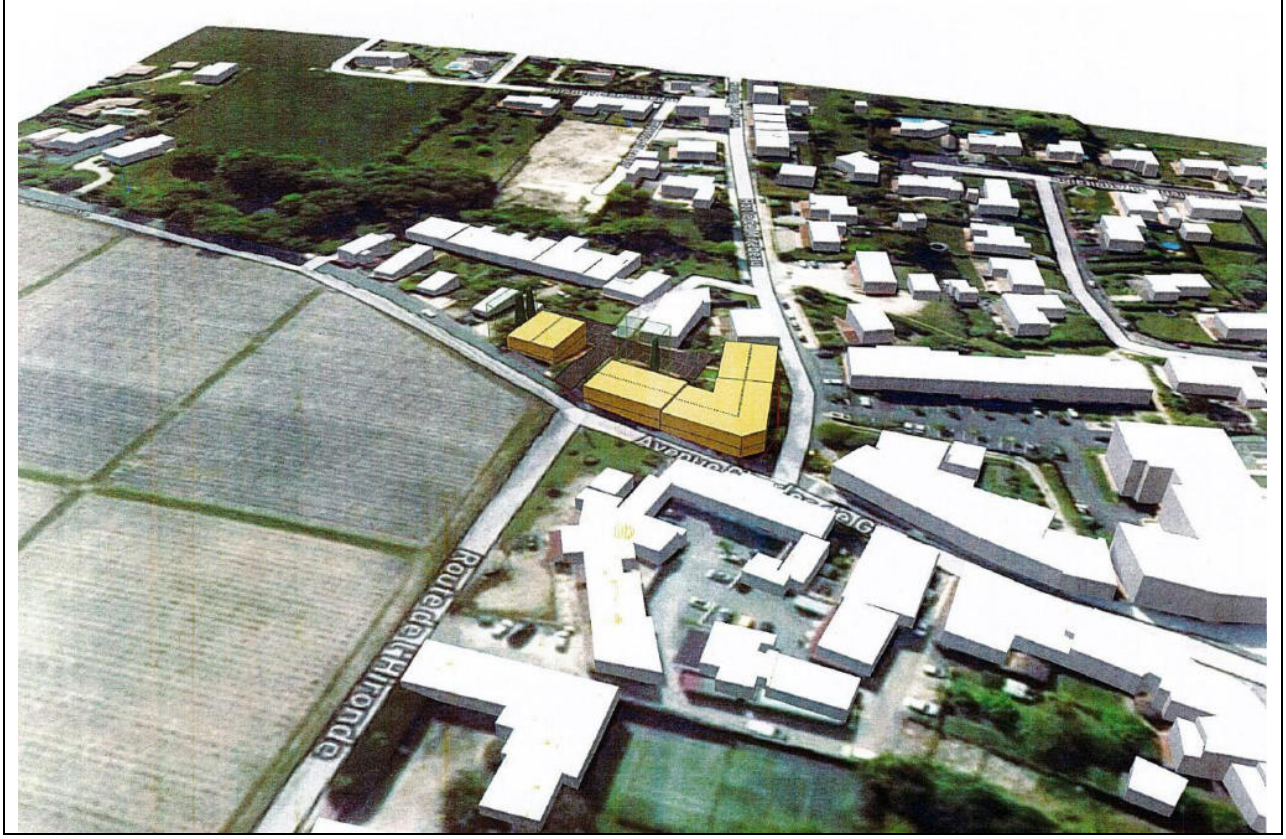
2.2.A - Le Programme

A ce stade, une première offre réalisée par un bailleur social propose le programme de logements suivant :

- en démolition reconstruction
- En collectifs

Nombre de logements prévus	Environ 20 logements (dont 50% en LLS à minima)
Local commercial	1 local de 150 m² environ
SDP	1 512 m²

Plan masse



Le projet pour lequel elle sollicite l'EPFNA participe à la requalification du centre-bourg, par la réalisation d'un programme de logements, avec une part prépondérante de logements locatifs sociaux.

Cette première proposition montre la faisabilité d'un programme mixte, avec une part significative de logements sociaux, une part dédiée à de la production commerciale/de services en linéaire de voirie, s'intégrant dans le tissu urbain existant.

Le projet reste à affiner avec la collectivité afin qu'il s'intègre pleinement dans le projet global de restructuration du secteur de la mairie et de trouver l'équilibre financier le plus favorable.

2.2.C – Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune à un bailleur social. La charge foncière reste encore à affiner en fonction du projet qui sera retenu.

2.2.D – Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 1er semestre 2024
- Réalisation des études complémentaires : 2e semestre 2024
- Consultation d'opérateurs : 2e semestre 2024
- Signature promesse de cession : 1er semestre 2025
- Cession du foncier par l'EPFNA au porteur de projet : 2e semestre 2026
- Mise en service : 2e semestre 2028

2.3 Démarche d'acquisition

Le périmètre de projet s'inscrit dans une démarche de maitrise foncière en vue de la réalisation d'un projet porté par le public.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager **des négociations amiables** sur les biens identifiés d'un commun accord avec la Commune.
- **Préemptera** de manière systématique le ou les biens compris dans le périmètre de projets demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'étude ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 26/03/2007, le Conseil Municipal est titulaire du droit de préemption urbain et le maire possède délégation pour l'exercer au nom de la commune. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF, par arrêté du Maire ou par délibération du Conseil Municipal sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

- Pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la mise en place d'une **Déclaration d'Utilité Publique** en vue d'une expropriation. L'action de l'EPFNA, en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation, peut être sollicité selon deux cas distincts :
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
  - **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
    - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA.
    - l'EPFNA, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune sollicité l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)
X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
X	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191 146

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1 : SECURISATION DES BIENS

Le ou le biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2 : GESTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Mis à disposition de la Personne Publique Contractante via la signature d'une Convention de Mise à Disposition

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

***5.1* Dépenses engagées au titre de la convention de veille**

Aucune dépense n'a été engagées au titre de la convention de veille précitée

***5.1* Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 1 000 000€.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

***5.2* Accord préalable de la Personne Publique Contractante**

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat….)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition…)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

***5.3* Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune**

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entrainés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
  L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31/12/2026.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : DGS Cédric TAUZIN <sg@mairie-martillac.fr>
- Réfèrent politique Commune : Maire Dominique CLAVERIE
- Directeur Opérationnel de l'EPFNA : Grégoire GILGER gregoire.gilger@epfna.fr

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à POITIERS, le …… en 3 exemplaires originaux.

La commune de Martillac représentée par son maire	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Dominique CLAVERIE	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **M. Pierre BRUHNES** n° 2023/XXX en date du XX/XX/XXXX

B– GG/ATE– 23/11/2023 – point VIII.05

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-** 176

Convention de veille n°33-23-129 pour la restructuration du secteur Gaillard entre la commune de Saint-Léon 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°33-23-129 pour la restructuration du secteur Gaillard entre la commune de Saint-Léon 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-23-129 pour la restructuration du secteur Gaillard entre la commune de Saint-Léon et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'un immeuble en centre-bourg développement d'une nouvelle offre de logements et création d'un espace public

Contexte : Saint-Léon est une commune du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Gironde, en région Nouvelle-Aquitaine. La commune compte 340 habitants et fait partie de la Communauté de Communes du Créonnais et du SCOT de l'aire métropolitaine de Bordeaux.

Projet : La commune de SAINT-LEON, (33670) sur la communauté de communes du Créonnais mène depuis 2014 une réflexion globale de requalification de son bourg et hameaux attenants, se traduisant notamment par une OAP au PLUI de requalification urbaine du hameau de gaillard et des équipements de loisirs et cœur de bourg nécessairement accessibles, via un emplacement réservé.

Durée : 18 mois

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
58 538 € / 91 310 €	60 122 €	18 958 €

Périmètre : Périmètre de veille sur les parcelles A 260 et A 969, sises 16 chemin de Gaillard, totalisant 8 116 m² comprenant un immeuble, un bâtiment en ruine et un terrain.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE SAINT-LÉON (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Ruisseau de Faugères
Ruisseau de Trousse-Paille
Rte de Pegneyre
de Gaillard
0A0969
0A0260
Rte de Mondon
Chem. de Gaillard
Périmètre de veille (8283 m²)
0
25
50 m

Commune de Saint-Léon

CONVENTION DE VEILLE N°33-23-129

POUR LA RESTRUCTURATION DU SECTEUR « GAILLARD »

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-LEON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Saint-Léon,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 14 route de Mondon à Saint-Léon (33670), représentée par **Monsieur Nicolas TARBES**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du …… ……,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

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, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- …… du ……..

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune de Saint-Léon

La commune de Saint-Léon est localisée au cœur du département de Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de Communes du Créonnais depuis le 13 juillet 2000.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la RD 671.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Saint-Léon	CDC du Créonnais	Gironde
Population	327	17 785	1 623 749
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,8 %	+ 1,7 %	+ 1,3 %
Taux de Logements locatifs sociaux	0 %	5,1 %	12,03 %
Rythme de construction annuel (logement)	2	154,4	12 714,4
Taux de vacance du parc de logements	7,5 %	5,3 %	6,3 %
Nombre de personnes par ménages	2,45	2,43	2,12

La **Communauté de communes du Créonnais,**

La Communauté de communes du Créonnais a été créée par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 2000, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 16 décembre 2013, regroupant aujourd'hui 15 communes, et 17 785 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°30 05 15, en date du 19 mai 2015, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Créonnais, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Approuvé le 21 janvier 2020	Modification n°2 approuvée le 21 février 2023
SCOT	SCoT de l'Aire métropolitaine bordelaise depuis le 13 février 2014	Modifié le 2 décembre 2016

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, 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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Capian et l'EPFNA.

Elle vise à :

- définir les objectifs partagés par la commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la commune ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

1. L'aménagement durable des territoires ;
2. La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
3. La prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. L'habitat ;
2. Le développement des activités et des services ;
3. La protection des espaces naturels et agricoles ;
4. La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans un double axe « habitat » et « développement des activités et des services ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la présente convention.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisation 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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1 Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements et de restructuration du centre-bourg dans le but de réaliser une opération de production d'une offre nouvelle de logements et de création d'un espace public. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Secteur GAILLARD » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
A 260	1 870 m²	Bâti	Gaillard	UC et N	Prescription de changement de destination et protection ponctuelle du patrimoine bâti	Occupé
A 969	6 246 m²	Non bâti	Gaillard	UC, UE, Np et N	Périmètre OAP, emplacement réservé et périmètre de protection ripisylve	Libre

Parcelle A 260 :

Cette parcelle se situe dans la zone UC du PLUi du Créonnais qui permet la réalisation de logements. En revanche la partie de la parcelle qui abrite la ruine est classée en zone N mais avec la prescription d'un possible changement de destination pour un usage à vocation d'hébergement hôtelier et touristique (il faudra alors une modification simplifiée du PLUi). En revanche pour faire du logement classique il sera nécessaire de passer par une révision allégée pour rendre constructible la totalité de la parcelle.

Parcelle A 969 :

Cette parcelle se situe dans différents zonage (UE, Np, UC et N) et fait l'objet de trois prescriptions :

- Périmètre OAP Gaillard dont l'objectif est d'améliorer les conditions d'accessibilité et de circulation de cette zone d'équipement public et d'assurer un bouclage viaire entre le chemin de Gaillard et les habitations de Canton Nord. Le but est de créer un cheminement piéton permettant au hameau de Gaillard d'accéder aux équipements publics du centre-bourg sans emprunter la RD (mairie, commerces, ateliers municipaux, etc.) ;
- Emplacement réservé numéro 1K pour la création et la végétalisation d'un cheminement piéton ;
- Périmètre de protection de ripisylve ou fossé.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

2.3 Démarche d'acquisition

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.

A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par délibération du Conseil Municipal au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)	x	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité		Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

La commune de SAINT-LEON, (33670) sur la communauté de communes du Créonnais mène depuis 2014 une réflexion globale de requalification de son bourg et hameaux attenants, se traduisant notamment par une OAP au PLUI de requalification urbaine du hameau de gaillard et des équipements de loisirs et cœur de bourg nécessairement accessibles, via un emplacement réservé.
La commune a engagé en 2018, des premières acquisitions foncières et bâti nous permettant de mettre en place un atelier municipal en périphérie de l'OAP « Gaillard » et de la salle des fêtes.
Aujourd'hui se présente l'opportunité d'acquérir un ensemble foncier dont un terrain bâti et non bâti, dont une partie du foncier est inscrit en zone UE.
Ce foncier stratégiquement intéressant pour la commune constitue une opportunité et sa mise en vente, acquisition permettrait de finaliser le projet de requalification urbaine inscrit au PLUI.

A ce stade, la commune n'a réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, aucune étude.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder

à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 500 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat….)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition…)

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.
- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.
- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entrainés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
  L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.
- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 18 mois, à compter de sa signature.
Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.
En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Maire : Monsieur Nicolas TARBES (tarbes.nicolas@orange.fr)
- Directeur Opérationnel et Territorial de l'EPFNA : Monsieur Grégoire GILGER (gregoire.gilger@epfna.fr)
- Chef de projet de l'EPFNA : Monsieur Aziz TRAORE (aziz.traore@epfna.fr)

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois.

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.
Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune transmet l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune transmettra à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

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

La commune de Saint-Léon représentée par son maire	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Nicolas TARBES	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/…… en date du .....

B– GG/ATE– 23/11/2023 – point VIII.06

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-** 177

Convention de veille n°33-23-130 pour la reprise de la friche dite "Maison Beyrie" en centre-bourg entre la commune d'Aillas 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de veille n°33-23-130 pour la reprise de la friche dite "Maison Beyrie" en centre-bourg entre la commune d'Aillas et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 300 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention de veille n°33-23-130 pour la reprise de la friche dite "Maison Beyrie" en centre-bourg entre la commune d'Aillas et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation d'une maison de centre-bourg abandonné depuis 10 ans

Contexte : Commune d'Aillas est située dans le département de la Gironde, dans la Haute-Lande-Girondine sur la Bassanne, en limite du Lot-et-Garonne. Elle fait partie de la Communauté de communes du Réolais-en-Sud-Gironde. La Commune d'Aillas a décidé d'engager, avec l'aide de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine une opération de réhabilitation et revitalisation dans son centre-bourg. En effet, elle enregistre sur son territoire un gain d'habitants ces dernières années, et souhaite poursuivre dans cette dynamique sur le long terme. Elle entend bien entendu penser un développement démographique raisonné, tenant compte de sa taille et de son rythme d'accueil actuel. La commune souhaite agir sur ce bien, représentant un potentiel indéniable de par sa surface (bâtie), et sa localisation.

Projet : La commune envisage d'acquérir une maison vacante et dégradée, pour sa réhabilitation et la réalisation de plusieurs logements, selon les besoins exprimés par les nouveaux habitants potentiels. La destination des logements (séniors, sociaux, jeunes travailleurs) n'est pas encore définie. Une étude pourra déterminer les possibilités d'implantation, le nombre de logements qu'il sera possible de construire, et la typologie des logements. L'analyse de la viabilité technique et financière du programme sera déterminante pour une sortie à moindre coût pour la commune.

Durée : 18 mois

Montant : 300 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
221 203 € / 267 202 €	108 232 €	352 675 €

Périmètre : Parcelle AB n°93 : Le foncier est localisé en plein centre du village, à proximité immédiate de la Mairie. Le site est composé d'une belle maison d'habitation d'une superficie de 1084 m², rénovée mais abandonnée depuis une dizaine d'années, du fait d'une

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE D'AILLAS (33)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
La Bassanne
À Bourg
AB0092
AB0093
Pizze del Duca
Livraison de pizzas
L'Epicolette
Bureau de tabac
L'Epicerie
Supérette
D110
Aillas le Grand
Mairie
Claverie-Barnett
La Poste Agence Communale
Périmètre de veille (1561 m²)
0
25
50 m

CONVENTION DE VEILLE N° 33-23-130 POUR LA REPRISE DE LA FRICHE DITE "MAISON BEYRIE" EN CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'AILLAS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune d'Aillas,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 12 Aillas le Grand à AILLAS (33124), représentée par **Monsieur André Marc BARNETT**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……,

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

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, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°……du……

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Aillas

La commune d'Aillas est localisée au Sud-Ouest du département de Gironde. Elle est intégrée à la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde depuis le 1er janvier 2014.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par l'autoroute A62 qui relie Bordeaux et Toulouse. Elle est desservie par les gares de Langon et de La Réole situées à 15 kilomètres.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Aillas	CDC du Réolais en Sud Gironde	Gironde
Population	840	23 878	1 636 391
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	+0,7%	+0,4%	1,2%
Taux de Logements locatifs sociaux	4%	3,9%	12%
Rythme de construction annuel (logement)	1,6		12 714,4
Taux de vacance du parc de logements	9,6%	9,8%	6,3%
Nombre de personnes par ménages	2,4	2,2	2,1

La **Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde,**

La Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde a été créée par l'arrêté préfectoral du 30 mai 2013, ainsi que les extensions successives, par arrêté du 19 décembre 2014 puis du 22 décembre 2016, regroupant aujourd'hui 41 communes, et 23 878 habitants au dernier recensement.

Agissant en application de la délibération n°DEL-2016-117, en date du 15 septembre 2016, du Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde, approuvant les modifications statutaires afférentes aux nouvelles compétences, notamment en matière de plan local d'urbanisme, et de politique de la ville applicables à compter du 1er janvier 2017 ;

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU (i)	Approuvé le 20 octobre 2022	
SCOT du Sud Gironde	Approuvé le 18 février 2020	

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, 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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune d'Aillas et l'EPFNA.

Elle vise à :

- définir les objectifs partagés par la Commune et l'EPFNA ;
- définir les engagements et obligations que prennent la Commune et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention ;
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

1. L'aménagement durable des territoires ;
2. La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
3. La prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

1. L'habitat ;
2. Le développement des activités et des services ;
3. La protection des espaces naturels et agricoles ;
4. La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la présente convention.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1).

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisation 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. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE VEILLE

2.1. Définition du secteur d'intervention

La Commune souhaite mener une politique foncière volontariste de production de logements en reconversion de friche, dans l'objectif de réaliser ou de faire réaliser une opération de redynamisation de son centre-bourg. La Commune et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles permettant d'assurer une phase de veille au sein du secteur d'intervention défini ci-après.

Le secteur d'intervention est identifié comme « Maison Beyrie » et défini par les éléments suivants :

Parcelles cadastrales	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AB 92	464 m²	Non bâti	Aillas le Grand	UA	Servitude d'utilité publique AC1 : zone de protection de monument historique	Libre
AB 93	1 084 m²	Bâti				

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

2.2. Démarche d'acquisition

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.
A ce titre, l'EPFNA :

- pourra engager des premières prospections amiables sur le foncier identifié d'un commun accord avec la Commune ;
- pourra préempter sur demande de la Commune, le ou les biens identifiés même en période d'études ne pourra pas acquérir à l'amiable les fonciers ciblés.

Par délibération en date du 26 janvier 2023, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité.

A l'intérieur des périmètres identifiés ci-dessus, l'EPFNA assure une veille foncière en étroite concertation avec la collectivité. En fonction des DIA notifiées, le droit de préemption pourra être délégué à l'EPFNA, par délibération du Conseil Municipal au cas par cas sur ce périmètre selon les dispositions du code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants ; et du code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

ARTICLE 3 – LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1 Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Cette opération n'étant pas à maturité, elle a pour cela sollicité l'EPFNA afin de réaliser :

x	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)		Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité		Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI		Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Etude de programmation		Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire		Etude de faisabilité
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction		

La Commune d'Aillas nous sollicite pour l'acquisition des parcelles AB 92 et 93 situées dans le centre-bourg, à proximité de l'Église, de la Mairie, des équipements publics et des commerces. Le bien est une grande maison d'habitation avec terrain autour, abandonnée depuis plus de dix ans en raison d'une indivision conflictuelle, sur une parcelle d'une superficie de 1 548 m².

La commune souhaite procéder à l'acquisition de ce bien afin d'y installer un programme de logements à destination des personnes âgées. En effet le besoin d'accueil d'une population senior est identifié comme un enjeu important sur la commune.

A ce jour, le service des Domaines a été nommé pour gérer la succession de Monsieur Jean Pierre BEYRIE, décédé en 2011, propriétaire avec sa sœur Madame Anne BEYRIE. Les biens ont été évalués à 180 000 €. Le service a proposé l'acquisition du bien en priorité à la Commune avant une mise aux enchères potentielle en fin d'année 2023.

A ce stade, la commune n'a réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, aucune étude.

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de veille. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études, elle s'engage à valider une programmation afin de permettre l'engagement de la phase opérationnelle.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3 Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4 Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas de passage en convention de réalisation le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) seront transférés dans cette convention.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1 Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de 200 000 €.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendante.

4.2 Accord préalable de la Commune

L'EPFNA ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes (et frais annexes liés aux études)
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat….)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition…)

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3 Obligation de rachat et responsabilité financière de la Personne Publique Garante

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 4.1.

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPF et ayant entrainés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
  L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention.

Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 5 - DURÉE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 18 mois, à compter de sa signature.
Si un bien objet de la présente convention fait l'objet d'une décision de préemption suivie d'une acquisition, les partenaires s'engagent à mettre en place une convention de réalisation au plus tard lors du Bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte authentique d'acquisition.
En cas de préemption réalisée moins de 6 mois avant l'échéance, la convention sera échue 6 mois après la date de préemption.

La convention de réalisation reprendra l'ensemble des dépenses engagées au titre de la présente convention et définira une durée de portage en fonction du calendrier prévisionnel de l'opération. Lorsque plusieurs acquisitions par préemption seront menées en parallèle, les dépenses engagées seront réparties entre les conventions de réalisation correspondante. A défaut de validation par l'organe délibérant de la Personne Publique Garante, cette dernière sera immédiatement redevable de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention.

A l'inverse, si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 6 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant à minima le/la Maire de la commune, et le Directeur Général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent politique Commune : Maire : Marc André BARNETT (aillas2@wanadoo.fr)
- Directeur Opérationnel et Territorial de l'EPFNA : Grégoire GILGER (gregoire.gilger@epfna.fr)

- Chef de projet de l'EPFNA : Aziz TRAORE (aziz.traore@epfna.fr)

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

ARTICLE 7 – SUITE DE LA CONVENTION

Deux cas peuvent être distingués :

Cas n°1 : en l'absence d'acquisition, au terme des études réalisées et au plus tard 2 mois avant le terme de la convention, les partenaires (a minima Commune, Intercommunalité et EPFNA) se réunissent pour décider des suites à donner à cette phase d'impulsion. A l'issue de cette réunion un relevé de décision réalisé par l'EPFNA sera transmis à l'ensemble des participants.
Selon les cas et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- Le passage de conventions de réalisation pour chacun des projets validés par la Personne Publique Garante, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
- L'abandon de l'opération.

Cas n°2 : lorsqu'une préemption a été réalisée, une convention de réalisation sera régularisée au plus tard, lors du bureau ou CA de l'EPFNA suivant la signature de l'acte d'acquisition. Cette convention de réalisation intégrera a minima le foncier objet de l'acquisition et détaillera les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier).
Les partenaires peuvent aussi, en plus de la convention de réalisation ciblant le foncier objet de l'acquisition, conclure d'autres conventions de réalisation, ou de veille selon la maturité et la nature des projets à réaliser. Ces conventions devront détailler le projet sur la base des éléments produits par les études.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune transmettra l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

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

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé.

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune d'Aillas représentée par son maire	L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur général,
Marc André BARNETT	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Pierre BRUHNES n° 2023/…….. en date du ……

B–NP/LR– 23/11/2023 – point IX.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-178**

Avenant n°1 de modification financière et de périmètre à la Convention réalisation n°47-22-115 en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la commune de Lavardac, Albret Communauté 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de modification financière et de périmètre à la Convention réalisation n°47-22-115 en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la commune de Lavardac, Albret Communauté et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 550 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région, Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification financière et de périmètre à la Convention réalisation n°47-22-115 en faveur de la redynamisation du centre-ville entre la commune de Lavardac, Albret Communauté et l'EPFNA

Objet : Reconversion de plusieurs bâti vacants et dégradés en centre-bourg avec la mise en place d'une concession d'aménagement

Contexte : ressort de la convention d'ORT signée le 2 mars 2022 que la commune possède un niveau d'attractivité mitigé et que le centre-ville, plus ancien, ne permet pas de répondre aux besoins des nouveaux parcours résidentiels des familles ou jeunes couples notamment, qui privilégient la périphérie en bordure des grands axes de communication. En effet, la centralité historique a glissé sur un axe de flux d'importance créant une diffusion du linéaire commercial et limitant le sentiment de convivialité des lieux. On peut observer que le centre-bourg est constitué d'un bâti vieillissant et dégradé.

Dans ce cadre et dans un objectif d'agir en faveur de son centre-bourg, une étude a été réalisée par la Sem 47 (Société d'économie mixte) sur la vacance des logements en cœur de bastide de Lavardac en 2022. Cette étude, jointe au présent rapport, a constaté un phénomène de vacance qui s'amplifie et s'accélère depuis 2000, des effets urbains délétères (dévitalisation du centre bourg, fragilisation du commerce) et une carence de l'initiative privée sur certains secteurs. L'analyse de la vacance fait apparaitre que le cœur de Bastide est le secteur le plus frappé par la vacance : sur 315 logements recensés comme vacants, 106 se trouvent en cœur de Bastide. Cette vacance est souvent liée à des facteurs très locaux : exigüité des rues, éloignement des centres commerçants et économiques.

L'étude propose d'agir dans la partie de la bastide se situant sur la moitié la plus proche du front de Baïse.

En effet, cette zone est plus fortement frappée par le phénomène de vacance, certainement en lien avec l'exiguïté des rues, l'éloignement des commerce et lieux d'emplois, le mauvais agencement des logements et leur dégradation, une minéralité des espaces publics, etc.

Projet : L'objectif du projet est principalement la création de logements, au total entre 13 et 17 logements, ainsi qu'un local commercial ou associatif, et de végétaliser et rafraîchir les espaces publics afférents dans le cadre d'un Marché de concession d'aménagement.

Durée : 31/12/2025

Montant : 100 000 € + 450 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 017 067 € / 914 077 €	356 644 €	1 605 308 €

Périmètre : Quatre îlots ont été ciblés, pour être intégrer à un périmètre de réalisation

COMMUNE DE LAVARDAC (47)
Avenant n°1
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
D642
Rue du Port
Fabriquer vêtements Robe de mariage... Couturier
Rue Emile Monthus
Rue de L'Hôpital
0E0301
25 Rue Notre-Dame
0E0300
0E0299
0E0303
0E0298
Rue Notre Dame
6 Rue Emile Monthus
0E0312
Rue de la Minoterie
Rue Emile Monthus
0E0323
Agen Auto
Rue du Maquis
Rue Notre Dame
Rue de L'Hôpital
Rue Porte-Neuve
4 Rue Notre-Dame
0E0253
0E0252
Rue de la Minoterie
Rue Gilles Palassin
Rue Gambetta
Pizzeria - PIZZ'BUFFET Pizzas à emporter
Rue Porte-Neuve
Rue de L'Hôpital
Ajout de 3 projets
Rue du Temple
Rue Rectorerie
Périmètres de réalisation (1041 m²)
0
25
50 m

AVENANT N°1 A LA CONVENTION REALISATION N°47-22-115

EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

ENTRE

LA COMMUNE DE LAVARDAC

ALBRET COMMUNAUTE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Lavardac, dont le siège est situé à la mairie - 53 avenue du Général De Gaulle – 47230 – à LAVARDAC - représentée par son maire, **Monsieur Ludovic Biasotto,** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la commune** » ou " **la personne publique garante**" ;

d'une part,

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

Ci-après dénommée, « **la Communauté de communes** » ou « **la CDC » ;**

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023-… du 23/11/2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Lavardac, Albret Communauté et l'EPFNA ont signé le 13 février 2023, une convention en faveur de la redynamisation du centre-ville, d'un engagement financier maximal de 500 000€, avec une échéance au 31/12/2025. Cette convention identifiait un seul périmètre de réalisation rue Emile Monthus, où une intervention immédiate de l'EPFNA était demandée.

Il ressort de la convention d'ORT signée le 2 mars 2022 que la commune possède un niveau d'attractivité mitigé et que le centre-ville, plus ancien, ne permet pas de répondre aux besoins des nouveaux parcours résidentiels des familles ou jeunes couples notamment, qui privilégient la périphérie en bordure des grands axes de communication. En effet, la centralité historique a glissé sur un axe de flux d'importance créant une diffusion du linéaire commercial et limitant le sentiment de convivialité des lieux. On peut observer que le centre-bourg est constitué d'un bâti vieillissant et dégradé.
Dans ce cadre et dans un objectif d'agir en faveur de son centre-bourg, une étude a été réalisée par la SEM 47 (Société d'économie mixte) sur la vacance des logements en cœur de bastide de Lavardac en 2022. Cette étude, a constaté un phénomène de vacances qui s'amplifie et s'accélère depuis 2000, des effets urbains délétères (dévitalisation du centre bourg, fragilisation du commerce) et une carence de l'initiative privée sur certains secteurs. L'analyse de la vacance fait apparaitre que le cœur de Bastide est le secteur le plus frappé par la vacance : sur 315 logements recensés comme vacants, 106 se trouvent en cœur de Bastide. Cette vacance est souvent liée à des facteurs très locaux : exigüité des rues, éloignement des centres commerçants et économiques.

L'étude démontre qu'une action dans la bastide, sur la moitié la plus proche du front de Baïse, serait prioritaire. En effet, cette zone est plus fortement frappée par le phénomène de vacances, certainement en lien avec l'exiguïté des rues, l'éloignement des commerce et lieux d'emplois, le mauvais agencement des logements et leur dégradation, une minéralité des espaces publics, etc.

Une concession d'aménagement va être retenu pour agir sur ce secteur et permettre de faire émerger un projet mixte : principalement la création de logements, au total entre 13 et 17 logements, ainsi qu'un local commercial ou associatif, et de végétaliser et rafraîchir les espaces publics afférents.

Le présent avenant a donc vocation à intégrer dans le secteur d'intervention les immeubles ciblés en quatre îlots prioritaires et à augmenter le montant plafond de la convention pour permettre les acquisitions de ces fonciers.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Modification du périmètre de projet

Cet article vient modifier l'article 2.1 « Définition du secteur d'intervention » et l'article 2.2 « Définition du projet » de la convention initiale et est ainsi réécrit :

Le secteur d'intervention est identifié comme « quartier front de Baïse » et défini par les éléments suivants :

îlot	Parcelle	Adresse Parcelle	superficie	Surface bâtie	Etat d'occupation
1	E 323	1/ 3 rue Emile Monthus	195	196	vacant
2	E252	4 rue Notre-Dame	115	70	vacant
	E253	6 rue Notre-Dame	55	90	vacant
3	E312	6 et 13 rue Monthus	365	108	vacant

4	E 298, 299, 303	25 et 27 rue Notre-Dame et 1" rue de l'Hôpital	25, 25, 75	110, 36, 77	vacant
	E 300 et 301	15 et 19 rue de l'Hôpital	100 et 115	74	occupé

2.2 Définition du projet

A ce stade, la commune et l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

- Etude SEM 47 – (29/06/2022) Etude sur la vacance des logements en cœur de Bastide de Lavardac – objectifs : Identifier, Qualifier, Résorber. Les périmètres d'intervention publique pour un renouvellement urbain efficace.

<u>Le projet définit est le suivant</u> :

La commune est actuellement dans une démarche ORT piloté par Albret Communauté, qui a pour objectif d'améliorer l'attractivité résidentielle du territoire. A ce titre, ils ont confié à la SEM 47 une étude sur les logements vacants situés dans la bastide. L'étude a permis de définir un périmètre et une stratégie d'intervention et de cibler et prioriser les fonciers à acquérir pour une intervention publique.

C'est dans cette perspective que la commune de Lavardac, dans le cadre du programme qu'elle s'est fixée, souhaite confier à l'EPFNA l'acquisition d'un immeuble mixte vacant, situé en centre-ville.

Îlot 1 : 1/ 3 rue Emile Monthus

Il s'agit d'une maison d'angle en R+2 à rénover et à adapter à de nouveaux usages. L'objectif est de réaliser une division du volume de 350 m2 en 5 espaces :

- Un local commercial ou associatif en RDC côté devanture.
- Un logement au RDC adaptée pour personnes PMR ou sénior.
- 2 logements T3/T4 aux étages (dont un muni d'un toit terrasse).
- 1 T2 au RDC pour personne seule.
- Réorganisation et élargissement de la courette centrale.

But : Création de produits locatifs.

Îlot 2 : 4 et 6 rue Notre-Dame
Il est envisagé une démolition reconstruction pour créer au moins 2 maisons de ville de 90m2, pour familles (logements sociaux avec un bailleur social), avec jardins de 35m2 chacune et parking pour chacune.

Îlot 3 : 6 et 13 rue Monthus
Il est envisagé une restauration d'une maison de maître et d'une tour médiévale pour proposer 4 à 6 logements sociaux (conventionnés) avec espaces extérieurs.

Îlot 4 : rue Notre-Dame et rue de l'Hôpital
(Actuellement logements communaux et 1 privé actuellement occupé). Il est envisagé une démolition-reconstruction et proposer au moins 3 logements sociaux (conventionnés) plutôt pour jeunes ménages, avec espaces extérieurs.

En complément de l'action sur les fonciers, il est envisagé une végétalisation aux abords des places du Château et de l'Eglise : Paysager, en pieds de bâtiments pour fraîcheur des végétaux, avec pergolas pour ombrage.

Les modalités de sortie envisagées :

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet et après délibération de la Commune au concessionnaire.

ARTICLE 2. – Modification de l'engagement financier global au titre de la convention

Cet article vient modifier l'article 5.1 – Plafond de dépenses de la convention initiale et est ainsi réécrit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de :

550 000 € (CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

Les autres dispositions de la convention opérationnelle n°47-22-115 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Ville de Lavardac
représentée par son Maire,

Ludovic BIASOTTO

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

Sylvain BRILLET

Albret Communauté
représentée par son Président,

Alain LORENZELLI

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°2023/……..en date du ……/11/2023.

B– NP/LR– 23/11/2023 – point IX.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-179**

Convention réalisation n°47-23-094 en faveur de la reconversion d'une friche agricole entre la commune de Port-Sainte-Marie 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention réalisation n°47-23-094 en faveur de la reconversion d'une friche agricole entre la commune de Port-Sainte-Marie 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention réalisation n°47-23-094 en faveur de la reconversion d'une friche agricole entre la commune de Port-Sainte-Marie et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'une friche agricole situé à l'entrée du cœur de ville

Contexte : La commune lauréate du dispositif PVD a une forte problématique de logements et immeuble mixte dégradés et vacants dans son centre-bourg. L'EPFNA a déjà réalisé en interne un gisement foncier sur les immeuble mixte ou commercial du centre-ville. La commune a réalisé une ÉTUDE STRATÉGIQUE DE REVITALISATION DE PORT-SAINTE MARIE, en lien avec SOLIHA et la SEM 47, avec un focus sur :

1- le commerce et habitat en centre-ville. Les fiches actions ont été fraîchement présentés en juin 2023.
2- le Patrimoine et Tourisme
3- le Développement économique

Afin de lutter contre l'habitat indigne et dégradé, les élus et les acteurs du territoire ont ciblés des îlots prioritaires pour démarrer une opération de réhabilitation et de restructuration. Une concession d'aménagement est à l'étude pour la restructuration d'un îlot prioritaire du centre-ville : démolition de certain immeuble, réhabilitation de logements, aération, resserrer le linaire commerçant, amélioration du stationnement, création d'espace vert.

Un ancien hangar agricole situé dans l'enveloppe urbaine et à la sortie de l'hypercentre a été ciblé comme stratégique en termes de reconversion tant par sa surface à reconvertir, que par son emplacement privilégié.

Projet : Cet ancien hangar de stockage de pomme, est dans un état de dégradation qui nécessite d'avoir un projet pour retravailler l'image de ce secteur. Le Projet doit être étudié à une échelle un peu plus large comprenant la caserne des pompier qui est mitoyenne et les terrains appartenant à la commune situé à l'arrière du site. Sur ce site il n'est pas envisagé de projet de logements, car la création de logements est plutôt ciblé sur le cœur de ville dans les immeubles vacants, en revanche il est envisagé des activités et services.

Une étude de reconversion, financé par la Caisse des dépôt, travail sur des scénarios de reconversion de cette friche. L'EPFNA pourra venir compléter l'étude en réalisant les diagnostics du bâtiment : audit amiante, pollution des sols etc...

Durée : 4 ans

Montant : 200 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
638 633 € / 965 071 €	315 520 €	687 124 €

Périmètre : périmètre de réalisation sur 4 parcelles pour une surface de 3 537m2

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE PORT-SAINTE-MARIE (47)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Av. Henri Barbusse
Rue du Cimetière
Chem. Côte de Barbecanne
Rue Dr Chanteloube
Couvent des Jacobins
Fermé temporairement
Caserne de Pompiers
David Jean-Claude
Laurent Didier
Av. Robert Philippot
Espace Ludo Sportif
Crèche Lou Pitchounet
Vivre Mieux Ensemble
Rue Jules Guesde
Pl. Bandello
0D0511
0D1139
0D1140
0D1181
Rue du Bac
6bis rue du bac
Méca Service
D930
Périmètre de réalisation (3537 m²)
0
25
50 m

CONVENTION REALISATION N°47-23-094

en faveur de la reconversion d'une friche agricole

ENTRE

LA COMMUNE DE PORT-SAINTE-MARIE (47)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Port-Sainte-Marie,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : Place Jean Barennes – 47130 Port-Sainte-Marie, représentée par **Monsieur Jacques LARROY**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal n°2023-041 du 02 octobre 2023 ;

Ci-après dénommé « **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, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023-0.. en date du 23 novembre 2023 ;

Ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement ;

PRÉAMBULE

La commune de Port-Sainte-Marie

La commune de Port Sainte Marie est localisée au centre du département du Lot et Garonne. Elle est intégrée à la communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas.
L'accessibilité routière de la commune est assurée principalement par la route départementale 813 entre Tonneins et Agen. Elle est située sur la Garonne et a seulement 20 kilomètres d'Agen.

La commune est comprise dans un périmètre d'ORT au titre du dispositif des Petites Villes de Demain.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1846	18 800	331 271
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	-0,7%	0,1%	-0,1%
Taux de vacance du parc de logements	17,2%	12,1%	11,7%
Nombre de personnes par ménages	2,39		
Nombre de commerces, hébergements, restauration	39		6 367
Taux de chômage annuel moyen	19,4%	14,7%	14,0%

Communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

La communauté de communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas a été créée le 1er janvier 2017, regroupant aujourd'hui 29 communes, et 18 800 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU	Approuvé le 11 juillet 2018	

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Port-Sainte-Marie et l'EPFNA.

Elle détermine :

- Les objectifs partagés par les signataires de la convention
- Le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- Les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- Les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

	L'habitat
X	**Le développement des activités et des services**
	La protection des espaces naturels et agricoles

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

	La protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

La commune lauréate du dispositif PVD a une forte problématique de logements et immeuble mixte dégradés et vacants dans son centre-bourg. L'EPFNA a déjà réalisé en interne un gisement foncier sur les immeuble mixte ou commercial du centre-ville. La commune a réalisé une ÉTUDE STRATÉGIQUE DE REVITALISATION DE PORT-SAINTE MARIE, en lien avec SOLIHA et la SEM 47, avec un focus sur :
1- le commerce et habitat en centre-ville. Les fiches actions ont été fraîchement présentés en juin 2023.
2- le Patrimoine et Tourisme
3- le Développement économique
Afin de lutter contre l'habitat indigne et dégradé, les élus et les acteurs du territoire ont ciblés des îlots prioritaires pour démarrer une opération de réhabilitation et de restructuration. Une concession d'aménagement est à l'étude pour la restructuration d'un îlot prioritaire du centre-ville : démolition de certain immeuble, réhabilitation de logements, aération, resserrer le linaire commerçant, amélioration du stationnement, création d'espace vert.

Un ancien hangar agricole situé dans l'enveloppe urbaine et à la sortie de l'hypercentre a été ciblé comme stratégique en termes de reconversion tant par sa surface à reconvertir, que par son emplacement privilégié.

Le secteur d'intervention est identifié comme « ancien hangar agricole » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle (PPR ?ER ? SMS ?)
0D1139, 1140	1 670 m2	Hangar	4 Av Henri Barbusse	Ua	PM1 Plans de Prévention des risques naturels ou miniers AC1 Monuments historiques
D 1181	1 470m2	Hangar	Av Robert Philippot		
D 511	110 m2	Maison d'habitation	2 Av Henri Barbusse		

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, …) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.

2.2. Définition du projet

2.2.1. Le Programme

Cet ancien hangar de stockage de pomme, est dans un état de dégradation qui nécessite d'avoir un projet pour retravailler l'image de ce secteur. Le Projet doit être étudié à une échelle un peu plus large comprenant la caserne des pompiers qui est mitoyenne et les terrains de plus de 3 185 m² appartenant à la commune située à l'arrière du

site. Sur ce site il n'est pas envisagé de projet de logements, car la création de logements est plutôt ciblée sur le cœur de ville dans les immeubles vacants, en revanche il est envisagé des activités et services en démolition reconstruction.

Une étude de reconversion, financé par la Caisse des dépôt, travail sur des scénarios de reconversion de cette friche. L'EPFNA pourra venir compléter l'étude en réalisant les diagnostics du bâtiment : audit amiante, pollution des sols etc...

Le programme sera fixé dans les mois qui viennent.

2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet, les modalités de sortie ne sont pas encore définies. L'EPFNA pourra céder le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à la commune ou à un opérateur désigné.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

2.3.2. L'acquisition par préemption

L'EPFNA pourra acquérir par préemption le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
    - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
    - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
    - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

X	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment : - Audit amiante ; - Diagnostic pollution ; - Diagnostic structure ; - Pré-diagnostic environnemental …etc.

La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maitrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

3.3. Modalités de financement et de paiement des études

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA. C'est pourquoi ces études pourront faire l'objet d'une prise en charge financière partielle par l'Etablissement.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

L'EPFNA en tant que maitre d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Commune des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- s'ils sont occupés : Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- **S'ils sont libres/ vacants : Mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)**
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte notarié.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Sans objet, à ce stade il n'est pas envisagé de démolition, ni de dépollution.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

5.1. Dépenses engagées au titre de la convention de veille ou d'études

Sans objet

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de EPFNA est de

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

200 000 € (DEUX CENT MILLE EUROS).

Ce budget prévisionnel est établit en tenant compte (de l'acquisition du foncier pour environ 120 000 €, des frais de notaire et de portage (assurance et taxe foncière), d'éventuel frais d'étude et de diagnostics complémentaires sur les bâtiments (audit amiante, pollution, structure….).

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.3. Accord préalable de la personne publique garante

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

La délibération d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA

- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
  Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

6. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du **31/12/2027**.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses après la dernière acquisition et cession (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

7. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer.
Le comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

8. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

9. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la règlementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

10. COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

11.1. RESILIATION MUTUELLE

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

11.2. RESILIATION DE DROIT

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

• La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

• Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune et l'Intercommunalité de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune et l'Intercommunalité disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

12.CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à Poitiers, le …… en 2 exemplaires originaux

La commune de Port-Sainte-Marie, Représentée par son maire,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine Représenté par son directeur général,
Jacques LARROY	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/… en date du ……/11/2023

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

B–AH/VL– 23/11/2023 – point X.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-180**

Avenant n°8 de prorogation et d'intégration de minoration attribuée à la convention projet n°79-12-011 "friche Mathé" entre la Communauté d'agglomération du Niortais 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°8 de prorogation et d'intégration de minoration attribuée à la convention projet n°79-12-011 "friche Mathé" entre la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 4 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Le
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°8 de prorogation et d'intégration de minoration attribuée à la convention projet n°79-12-011 "friche Mathé" entre la Communauté d'agglomération du Niortais et l'EPFNA

Objet : L'objet de la convention porte sur le projet de reconversion du site « Mathé », ancienne friche industrielle située sur la commune du Vanneau-Irleau, pour y mener un projet qui permettrait de relancer l'activité économique dans ce secteur du Marais Poitev

Contexte : L'EPFNA a acquis ce site en 2014 et a réalisé les travaux de déconstruction des superstructures. Après plus de 10 ans de portage, aucun projet n'a pu aboutir malgré les efforts conjoints de la CAN et de l'EPFNA dans l'accompagnement des opérateurs qui se sont positionnés au fur et à mesures ces dernières années (projet SOMIVAL abandonné en 2020 en raison d'une liquidation judiciaire, et projet Pierre & Vacances abandonné en 2023 suite à l'avis défavorable émis sur le certificat d'urbanisme par les services de l'Etat en raison de l'inondabilité d'une partie du site)

Projet : Le projet souhaité par la CAN consistait initialement à accueillir sur ce site des hébergements touristiques.

Le présent avenant a pour objet de :

- Définir les conditions d'octroi de la minoration foncière conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration de l'EPFNA du 15 décembre 2015 et du 25 septembre 2018. Il est proposé de mobiliser 573 578,62 € de minoration foncière sur les 1,2 M € attribués par le CA ;

- Proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2024, le temps que la cession au profit de la CAN se concrétise

Durée : 31/12/2023 -> 30/06/2024

Montant : 4 000 000 €

Garantie de rachat : Communauté d'agglomération du Niortais (CAN)

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
44 608 960 €	28 486 700 €	135 281 520 €

Périmètre : Ancienne friche industrielle d'une surface de 64 245 m² (31 parcelles) démolie par l'EPFNA en 2016.
La dépollution restera à réaliser, conditionnée à une connaissance d'un projet. L'ensemble du foncier sera cédé à la CAN avant le 30 juin 2024

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Le Petit Marais
LE PETIT MARAIS-SUD
Friche "Mathé"
Friche "Mathé"
L'ile
AD
AD
AE
Rue de la Chaume
La Chaume
Grande Rue d'Ireau
LA CHAUME
66
241
242
243
213
352
340
341
338
292
297
317
416
436
322
184
321
182
174
445
444
443
440
319
328
370
414
415
357
413
412
353
110
121
124
182
174
64
67
89
90
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
85
86
87
91
97
371
372
373
58
312
56
57
48
55
54
47
49
44
46
51
52
53
59
245
284
282
283
286
287
288
289
290
293
111
354
271
120
130
131
132
133
134
246
247
115
116
117
127
128
129
130
131
162
163
166
173
174
107
113
121
123
124
125
336
379
146
92
91
95
103
106
110
254
255
256
358
359
360
361
419
87
86

niortagglo
Agglomération du Niortais

epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

AVENANT N° 8 À LA CONVENTION PROJET N° CP 79-12-011
FRICHE MATHE

ENTRE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS (79)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège est situé 140 rue des Equarts - CS 28770 - 79027 Niort cedex, représentée par son Président, **Monsieur Jérôme BALOGE**, dûment habilité par une délibération n° …….. du Conseil d'Agglomération en date du ……. ;
Ci-après dénommée « **la CAN** » ou « **l'EPCI** » ;

d'une part, et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2023-……. du 23 novembre 2023,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

La Communauté d'Agglomération du Niortais s'est fixée pour objectif majeur de renforcer l'attractivité du territoire en intégrant une dynamique de développement durable. A ce titre, la CAN porte le projet de reconversion du site « Mathé », situé sur la commune du Vanneau-Irleau, et a approuvé par délibération le principe d'acquisition de l'ensemble immobilier de cet ancien site industriel, pour y mener un projet qui permettrait de relancer l'activité économique dans ce secteur du Marais Poitevin.

Pour ce faire, la CAN et l'EPFNA ont signé, le 6 novembre 2012, une convention opérationnelle qui a depuis été modifiée par sept avenants le 13 février 2015, le 2 novembre 2015, le 26 décembre 2017, le 18 décembre 2018, le 20 décembre 2019, le 21 décembre 2020 et le 21 décembre 2022. Son échéance est actuellement fixée au 31 décembre 2023.

Pour ce qui est de l'intervention foncière, l'EPFNA a procédé à l'acquisition du foncier en 2014, auprès du liquidateur et a mené à la demande de la CAN les travaux de déconstruction des superstructures et de mise en sécurité du site début 2016. Le montant des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention s'établit ainsi à 757 724,27 € HT au 8 septembre 2023. Les travaux de dépollution et de démolition des dalles en béton restent à mener pour permettre la réalisation du projet. Ces travaux sont conditionnés à une connaissance d'un projet.

Pour ce qui est du projet, l'EPFNA a réalisé, à la demande de la CAN et avec validation à chaque étape, une étude de pré-faisabilité qui a permis d'étudier l'ensemble des possibilités de projet, de cibler la pertinence d'un projet touristique et de préparer ensuite une consultation d'opérateurs qui a été réalisée fin 2016. L'objectif était de développer une offre d'hébergement touristique structurante et ambitieuse à l'échelle du Marais Poitevin et de combler ainsi certains manques relevés dans l'étude.

Dans le cadre de cette consultation, un opérateur privé a été retenu par la CAN pour un projet de création d'une centaine de lits et de services dédiés (petite restauration, espace aquatique, etc.). Une phase d'échanges avec l'opérateur a donc été engagée par la CAN et l'EPFNA permettant de préciser le montage du projet et les engagements des parties. Concernant la question foncière, la solution du bail emphytéotique entre la CAN et l'opérateur a été privilégiée compte tenu des investissements en matière de viabilisation restant à réaliser par la CAN sur le site. Une promesse de bail emphytéotique au profit de l'opérateur a ainsi été signée le 13 février 2019 par l'EPFNA et la CAN précisant les conditions technico-juridiques et financières de réalisation du projet. Cependant, en début d'année 2020, l'opérateur a été placé en liquidation judiciaire sans que l'activité ne puisse être reprise par une autre société. De fait, le site du Vanneau-Irleau s'est alors retrouvé sans porteur de projet.

En début d'année 2021, la CAN a donc souhaité relancer une démarche de projet et est entrée en discussion avec un nouvel opérateur (la société Pierre & Vacances) qui a fait part de sa motivation à réaliser sur le site un projet d'hébergements touristiques. Plusieurs échanges ont pu ainsi être établis entre l'opérateur, la CAN, les services de l'Etat et l'EPFNA. Ce projet restait cependant à travailler et à préciser par l'opérateur puisque les services de l'Etat ont notamment fait part de leur inquiétude quant au développement d'hébergements sur pilotis sur la partie Ouest du site concernée par un aléa fort de crue centennale (augmentation possible du niveau d'eau de 1 à 2 m).

Aussi, afin que ce projet puisse se concrétiser, les échanges entre la CAN et l'opérateur devaient se poursuivre en lien avec les services de l'Etat afin d'aboutir dans les plus brefs délais au dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel par l'opérateur, afin de vérifier et de garantir dans le temps la faisabilité réglementaire du projet. Ensuite, en fonction du projet porté par l'opérateur, la CAN aurait eu à confirmer à l'EPFNA l'intérêt d'engager les travaux de dépollution.

Cependant, au cours du 2ème trimestre 2022, la CAN a indiqué à l'EPFNA que l'opérateur s'orientait vers un abandon du projet compte tenu notamment des contraintes liées au site et des nouvelles perspectives de développement du groupe liées à l'évolution de son actionnariat. Toutefois, l'opérateur a quand même déposé une demande de certificat d'urbanisme, mais suite à l'avis défavorable émis par les services de l'Etat en raison de l'inondabilité d'une partie du site, ce certificat d'urbanisme a été déclaré négatif en février 2023 ce qui a conduit l'opérateur a confirmé son renoncement au projet.
En conséquence, le site « Mathé » se retrouvait une nouvelle fois sans opérateur et donc sans perspective de sortie opérationnelle malgré le fort investissement consacré par la CAN et l'EPFNA sur ce projet.

Aussi depuis la fin de l'année 2022, l'EPFNA a initié une nouvelle démarche pour échanger avec les acteurs emblématiques de l'écosystème local afin de bien appréhender leurs besoins et de définir avec la CAN, une programmation touristique ou économique complémentaire à celle déjà existante dans le Marais Poitevin, qui réponde aux enjeux et aux valeurs du territoire. La Commune du Vanneau Irleau a, elle aussi, définit ses attentes.

De plus, l'EPFNA a missionné en novembre 2022 des étudiants de l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées inscrits au Séminaire de Département Ville Environnement Transport (VET) pour accompagner l'EPFNA et la CAN dans l'identification d'usages adaptés au site en fonction des besoins et des attentes de l'ensemble des parties prenantes et de proposer de potentiels opérateurs.

Cette étude a mis en avant qu'il s'avèrerait compliqué de développer un projet d'un seul tenant sur ce site compte tenu des enjeux environnementaux (inondabilité de la partie ouest notamment) et économiques de ce dernier. En revanche, il pourrait être envisagé une multiplicité d'usages tels que l'implantation d'une auberge de jeunesse, la création d'un tiers lieu, le regroupement d'artisans ou encore la création d'un point de service liée à la Vélo Francette, ce que pourrait attirer ensuite d'éventuels porteurs de projet pour de l'accueil touristique.

Enfin, pour approfondir le modèle économique d'un projet d'auberge de jeunesse, l'EPFNA a décidé de prendre en charge une étude « flash » avec la Fédération Unie des Auberges de Jeunesse (FUAJ) dont les résultats sont attendus pour le dernier trimestre 2023. A réception de cette étude, l'EPFNA considérera son intervention terminée.

En conséquence, la convention arrivant à échéance au 31 décembre 2023, il convient que l'ensemble du foncier porté par l'EPFNA depuis 2014 soit cédé à la CAN en mobilisant une partie de la minoration foncière attribuée sur cette opération par le Conseil d'administration de l'EPFNA.

Ainsi, le présent avenant a pour objet de :
- Définir les conditions d'octroi de la minoration foncière conformément aux dispositions adoptées en Conseil d'administration de l'EPFNA du 15 décembre 2015 et du 25 septembre 2018 ;
- Proroger la durée de la convention jusqu'au 30 juin 2024, le temps que la cession au profit de la CAN se concrétise.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OCTROI D'UNE MINORATION FONCIERE SUR L'OPERATION « SITE « MATHE » AU VANNEAU-IRLEAU »

ARTICLE 1.1 – OBJET ET MONTANT DE LA MINORATION ATTRIBUE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Par une délibération n° CA-2015-100 en date du 15 décembre 2015, le Conseil d'Administration de l'EFPNA a attribué une minoration foncière d'un montant de 400 000 € afin que l'EPFNA prenne à charge les travaux de démolition et de dépollution qui devaient être réalisés.

Par une délibération n° CA-2018-132 en date du 25 septembre 2018, le Conseil d'Administration de l'EFPNA a attribué une minoration foncière d'un montant de 800 000 €, venant s'ajouter aux 400 000 € déjà attribué. Cette minoration était alors adossée aux travaux de dépollution du site restant à réalisés et estimé à cette époque entre 530 000 et 860 000 € HT.

Ainsi, au total, le Conseil d'Administration de l'EPFNA a attribué 1 200 000 € de minoration foncière sur l'opération site « Mathé » au Vanneau-Irleau.

ARTICLE 1.2 - DETAIL DES MODALITES DE CALCUL DE LA MINORATION FONCIERE

Au 8 septembre 2023, le prix de revient du portage par l'EPFNA sur cette opération est de 716 973,27 € HT.

Compte tenu du niveau de dépenses engagées par l'EPFNA sur cette opération et notamment des travaux de démolition des superstructures réalisés, ainsi que du besoin de déstocker cette opération du fait du non-aboutissement d'un projet sur ce foncier, il est proposé au Conseil d'Administration de mobiliser **573 578,62 € de minoration foncière** sur les 1 200 000 € attribués.

Le reste à charge de la CAN s'élève ainsi, de manière prévisionnelle, à 143 394,65 € HT.

De fait, le montant de 573 578,62 € de minoration mobilisé représente donc 80 % du reste à charge de la CAN.

ARTICLE 1.3 - CONDITION DE MISE EN ŒUVRE DE LA MINORATION FONCIERE

La minoration foncière, telle que mentionnée dans les délibérations du Conseil d'Administration de l'EPFNA précitées, sera mise en œuvre sur la base des travaux de démolition des superstructures réalisés par l'EPFNA en 2015-2016. Bien qu'il n'y ait à ce jour aucun projet sur ce site, la mobilisation d'une partie de la minoration foncière (573 578,62 €) permettra de céder le foncier à la CAN et ainsi de clore ce dossier pour lequel l'EPFNA est mobilisé depuis 2012. La CAN, en fonction d'un potentiel projet sur le site, devra par la suite réaliser la dépollution nécessaire.

La CAN s'engage à prendre à sa charge le reste à charge de la collectivité calculé en déduction du montant de minoration attribué au regard des règles susmentionnées.

Afin de respecter les engagements conventionnels, le planning prévisionnel de l'opération est le suivant :

- Cession du foncier à la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) : au plus tard le 30 juin 2024

ARTICLE 2 - MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article correspondant pour prolonger la durée de la convention. L'article 16 - LA DURÉE DE LA CONVENTION DE PROJET est modifié comme suit :

La durée de la convention est fixée au **30 juin 2024**. Au terme de la durée conventionnelle de portage, la CAN 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.

La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la CAN ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la CAN ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Fait à Poitiers, le …… en 3 exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération du Niortais représentée par son Président,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Jérôme BALOGE	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Monsieur Pierre BRUNHES** n°2023/…… en date du ……..

Annexe n° 1 : Convention projet n° CP 79-12-011
Annexe n° 2 : Avenant n° 1 à la convention projet
Annexe n° 3 : Avenant n° 2 à la convention projet
Annexe n° 4 : Avenant n° 3 à la convention projet
Annexe n° 5 : Avenant n° 4 à la convention projet
Annexe n° 6 : Avenant n° 5 à la convention projet
Annexe n° 7 : Avenant n° 6 à la convention projet
Annexe n° 8 : Avenant n° 7 à la convention projet

B– LA/PC– 23/11/2023 – point XI.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-181**

Convention de réalisation n°86-23-117 pour la restructuration d'un îlot place Dupleix entre la Commune de Châtellerault, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°86-23-117 pour la restructuration d'un îlot place Dupleix entre la Commune de Châtellerault, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°86-15-013 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°86-23-117 pour la restructuration d'un îlot place Dupleix entre la Commune de Châtellerault, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA

Objet : Restructuration d'un îlot en coeur de ville pour un programme d'habitat

Contexte : Sur cet îlot en coeur de ville identifié dans le cadre de l'ORT, l'EPFNA maîtrise d'ores et déjà une partie du foncier.

Projet : Restructuration d'un îlot en coeur de ville le long de la Place Dupleix, place centrale dans l'ORT portée par la collectivité.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-15-013 au titre de l'opération susvisée (8615013002) pour un montant total 176 017.78 € HT au 30/10/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Durée : 31/12/2026

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

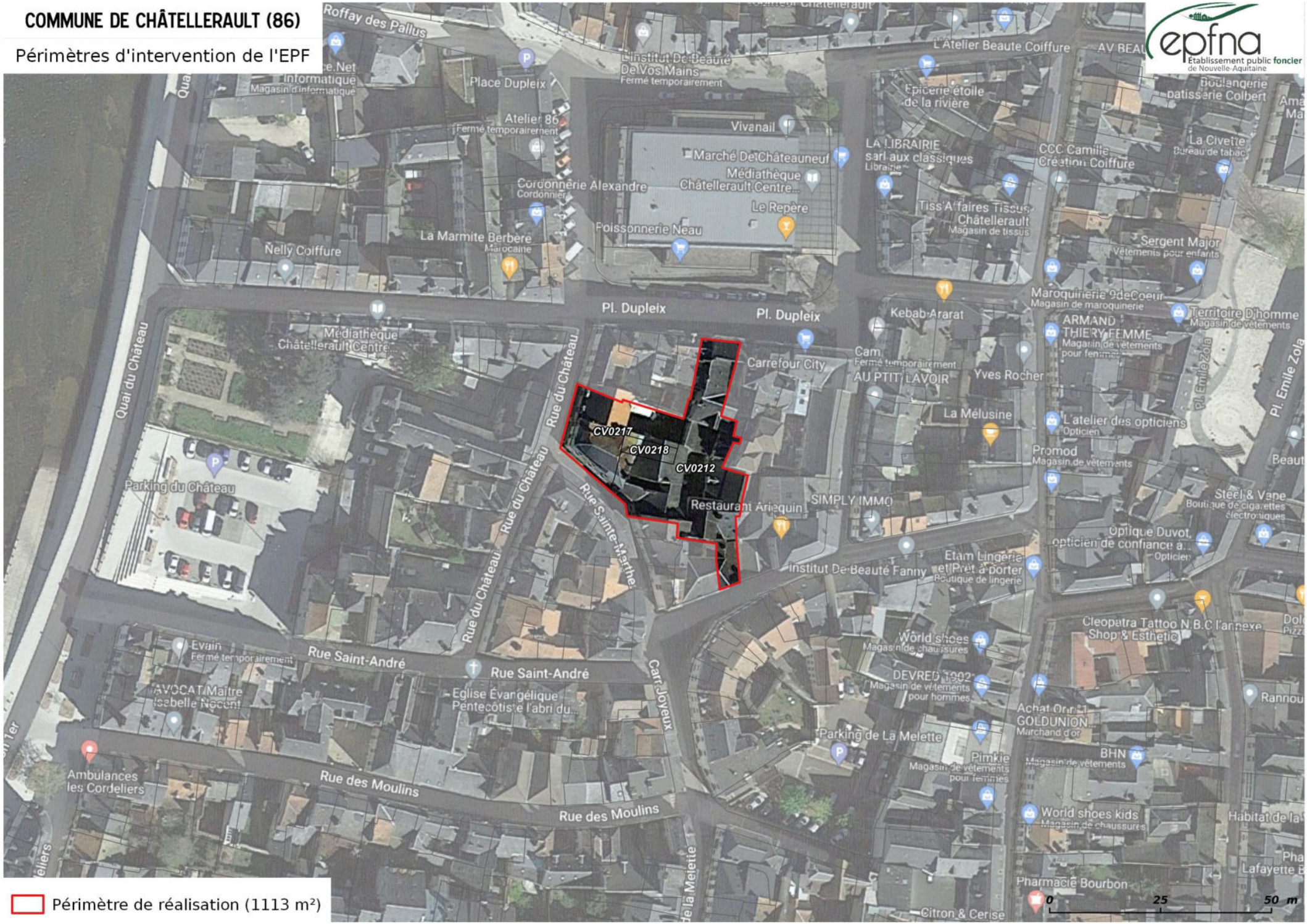
Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
19 781 166 € / 20 736 614 €	3 701 447 €	24 175 782 €

Périmètre : Périmètre de réalisation correspondant à un immeuble de rapport déjà maîtrisé par l'EPFNA et à un immeuble formant un ensemble immobilier structurant à l'échelle de la Place Dupleix

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT (86)

Périmètres d'intervention de l'EPF



Périmètre de réalisation (1113 m²)

CONVENTION DE REALISATION N°86-23-117

POUR LA RESTRUCTURATION D'UN ILOT PLACE DUPLEIX

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAULT,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville de Châtellerault, dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULT Cedex – représentée par son maire, **Monsieur Jean Pierre ABELIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……..,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou " **la personne publique garante**" ;

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, sa Vice-Présidente, **Madame Maryse LAVRARD**, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du ……,

Ci-après dénommée, "**l'Intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CDA » ;**

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-2023-XXXXX du ……,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Châtellerault

La commune de Châtellerault est localisée au Nord du département de la Vienne. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault depuis 24 décembre 1993.

Châtellerault, située aux confins du Poitou et de la Touraine, entre Poitiers (35km) et Tours (70km), et à mi-distance de Paris et Bordeaux. Deuxième ville du département de la Vienne, elle compte 32 000 habitants et est le cœur de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault qui rassemble 47 communes. Elle porte sur une superficie de 1 133 km2 et sur laquelle vivent 85 000 habitants, soit 20 % des habitants du département.

La commune bénéficie d'une très bonne desserte routière avec l'autoroute reliant, Paris, Tours et Bordeaux, mais également d'une gare ferroviaire qui est située sur la ligne de Paris-Montparnasse à Bordeaux-Saint-Jean. Elle a également développé un bon réseau de transports urbains et de bus. La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault propose depuis avril 2018 des vélos électriques en libre-service.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Châtellerault	Grand Châtellerault	Département
Population	31 733	84 098	437 586
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,3	0,0	0,3
Taux de vacance du parc de logements	12,4	10,4	9,6

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault a été créée par l'arrêté préfectoral du 17 mai 2017, regroupant aujourd'hui 47 communes, et 84 098 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU (i)	28 juin 2018	Modification simplifiée n1 : 13 février 2020
PLH	3 février 2020	PLH 2020-2025
SCOT	11 février 2020	SCOT du Seuil-du-Poitou

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, 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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Châtellerault et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	**Production de logements**		Risques technologiques et naturels
X	**Redynamisation de centre ancien**		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « îlot Place Dupleix » et défini par les éléments suivants :

Le site correspond à un ensemble immobilier composé d'un immeuble de rapport maîtrisé par l'EPFNA depuis 2020 (cadastré CV 217 et 218) et d'une ancienne quincaillerie vacante (cadastrée CV 212) pour laquelle la maîtrise foncière n'est pas réalisée. L'EPFNA pourra à ce titre être mobilisé pour finaliser la maîtrise foncière à l'échelle de cette propriété.

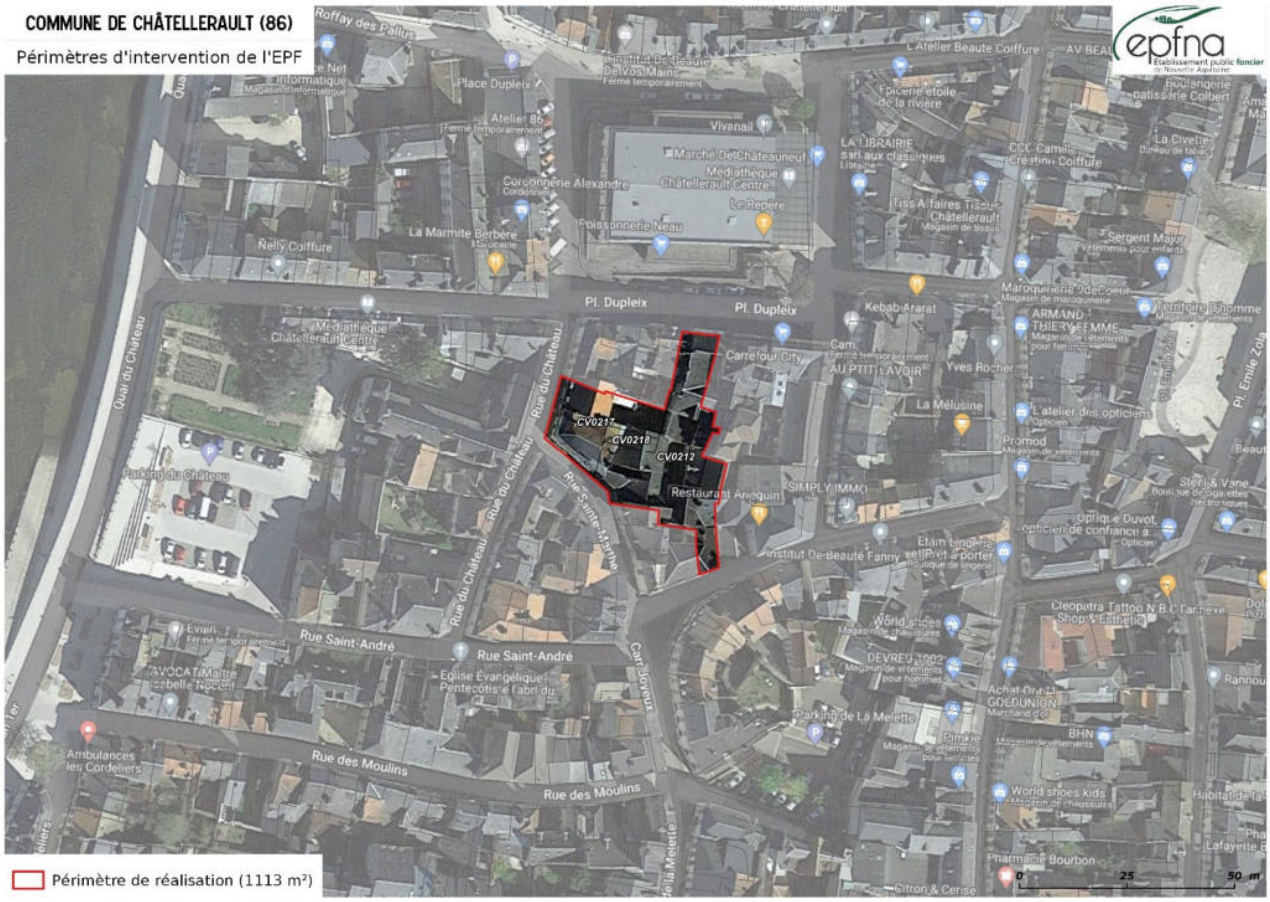
L'îlot a été identifié comme prioritaire par la collectivité dans le cadre du programme action cœur de ville.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

Ledit ensemble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	CV	00212	14 PLACE DUPLEIX	07 a 47 ca
	CV	00217	14 RUE DU CHATEAU	03 a 21 ca
	CV	00218	14 RUE DU CHATEAU	00 a 43 ca
			Contenance totale	11 a 11 ca

Le bien est situé en zone urbaine U1 du PLU opposable depuis le 28 juin 2018.



2.2. Définition du projet

Sur ce foncier, la collectivité souhaite permettre la réalisation d'une opération de restructuration d'îlot avec démolition d'une partie du bâti en vue d'aérer le tissu et réhabilitation des bâtiments conservés en logement. La SEM Habitat a d'ores et déjà réalisé une étude de préfaisabilité sur ce foncier pour la réalisation de 16 logements, ladite étude devra faire l'objet d'une mise à jour.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition.

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3. Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4. Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191 222

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. : Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. : Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. : Démolition/dépollution des biens durant le portage

Les biens identifiés au titre de la présente convention seront démolis/dépollués par : l'EPFNA

L'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION DE REALISATION

5.1. Réaffectation des dépenses déjà engagées au titre de la convention opérationnelle n° 86-15-013 centre-ancien

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°86-15-013, l'EPFNA a procédé le 30/09/2020 à l'acquisition des parcelles CV 217 et 218, afin d'intégrer cette dernière au projet "Place Dupleix". Le prix de revient de cette opération est de 176 017.78 € HT au 30/10/2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-15-013 au titre de l'opération susvisée (8615013002) pour un montant total 176 017.78 € HT au 30/10/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes. L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention.

Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2026.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de :

500 000 € (CINQ CENT MILLE EUROS)

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.3. Accord préalable de la personne publique contractante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat….)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition…)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entrainés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
  L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION DE REALISATION

La convention de réalisation sera échue à la date du **31/12/2026**.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant les élus de la ville, l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.

- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Châtellerault
représentée par son Maire,

Jean Pierre ABELIN

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

La Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault
représentée par sa Vice-Présidente,

Maryse LAVRARD

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°xxxxxxx en date du xxxxxxxxxxxxx

B– LA/PC– 23/11/2023 – point XI.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-** 182

Convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien CINEA entre la Commune de Châtellerault, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien CINEA entre la Commune de Châtellerault, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°86-15-013 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 450 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°86-23-116 pour la requalification de l'ancien CINEA entre la Commune de Châtellerault, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA

Objet : Requalification d'un ancien cinéma

Contexte : Foncier en coeur de ville acquis par voie de préemption par l'EPFNA. Le foncier est identifié dans le cadre de l'ORT.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-15-013 au titre de l'opération susvisée (8615013004) pour un montant total de 321 564,28 € HT au 30/10/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Projet : Requalification d'un ancien cinéma, la collectivité porte une réflexion sur l'implantation d'un ensemble médical

Durée : 31/12/2026

Montant : 450 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
19 768 707 € / 20 723 553 €	3 699 116 €	24 160 554 €

Périmètre : Périmètre de réalisation : ancien cinéma boulevard Blossac

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT (86)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre de réalisation (825 m²)

CONVENTION DE REALISATION N°86-23-116

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ANCIEN CINEA

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAULT,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville de Châtellerault, dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULT Cedex – représentée par son maire, **Monsieur Jean Pierre ABELIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……..,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou " **la personne publique garante**" ;

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, sa Vice-Présidente, **Madame Maryse LAVRARD**, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du ……,

Ci-après dénommée, "**l'Intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CDA » ;**

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-2023-XXXXX du ……,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Châtellerault

La commune de Châtellerault est localisée au Nord du département de la Vienne. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault depuis 24 décembre 1993.

Châtellerault, située aux confins du Poitou et de la Touraine, entre Poitiers (35km) et Tours (70km), et à mi-distance de Paris et Bordeaux. Deuxième ville du département de la Vienne, elle compte 32 000 habitants et est le cœur de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault qui rassemble 47 communes. Elle porte sur une superficie de 1 133 km2 et sur laquelle vivent 85 000 habitants, soit 20 % des habitants du département.

La commune bénéficie d'une très bonne desserte routière avec l'autoroute reliant, Paris, Tours et Bordeaux, mais également d'une gare ferroviaire qui est située sur la ligne de Paris-Montparnasse à Bordeaux-Saint-Jean. Elle a également développé un bon réseau de transports urbains et de bus. La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault propose depuis avril 2018 des vélos électriques en libre-service.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Châtellerault	Grand Châtellerault	Département
Population	31 733	84 098	437 586
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,3	0,0	0,3
Taux de vacance du parc de logements	12,4	10,4	9,6

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault a été créée par l'arrêté préfectoral du 17 mai 2017, regroupant aujourd'hui 47 communes, et 84 098 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU (i)	28 juin 2018	Modification simplifiée n1 : 13 février 2020
PLH	3 février 2020	PLH 2020-2025
SCOT	11 février 2020	SCOT du Seuil-du-Poitou

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, 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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Châtellerault et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

	Production de logements		Risques technologiques et naturels
X	**Redynamisation de centre ancien**		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

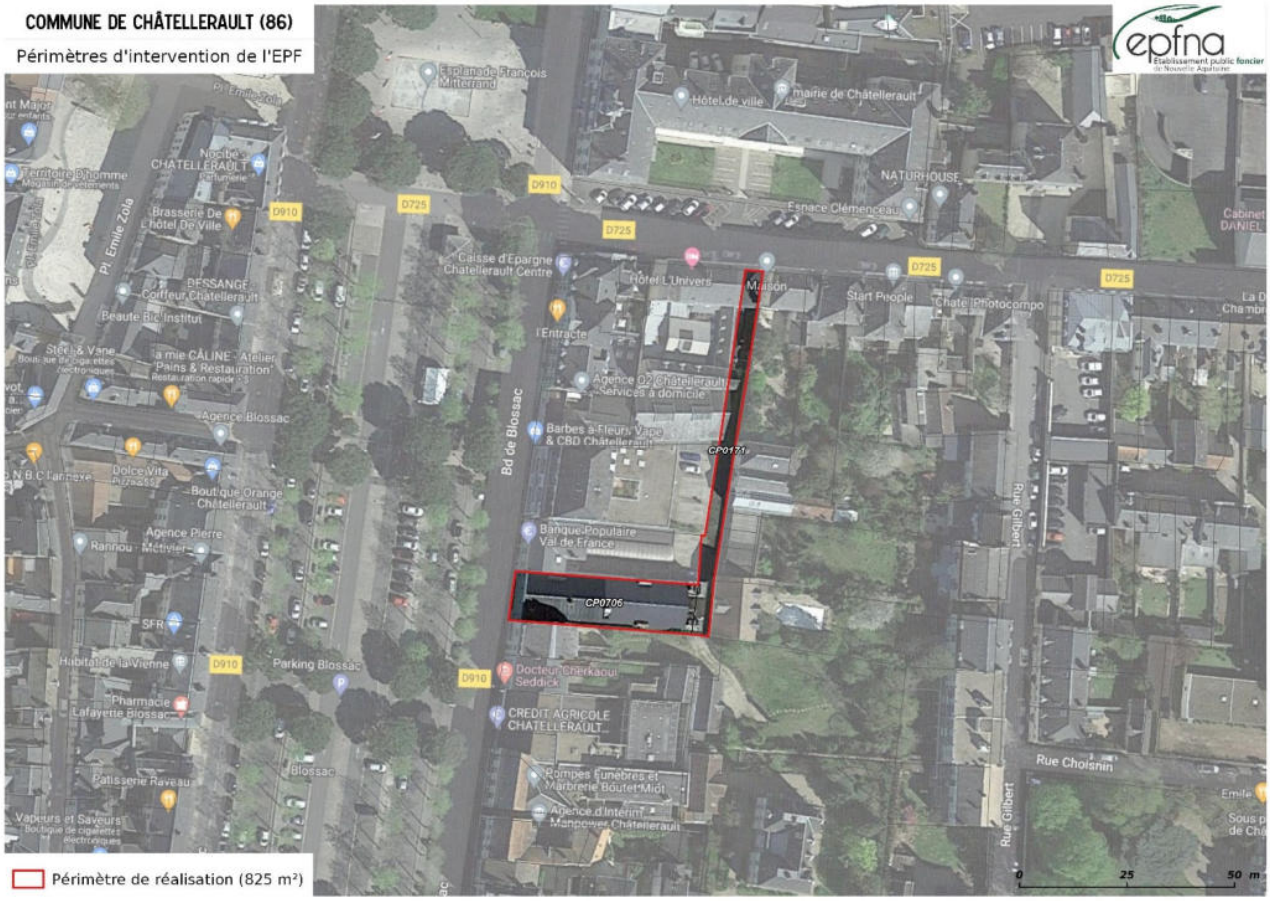
Le secteur d'intervention est identifié comme « ancien CINEA » et défini par les éléments suivants :

Le site correspond à l'ensemble immobilier de l'ancien cinéma le CINEA localisé en cœur de ville le long de l'axe structurant des Promenades de Blossac. L'EPFNA a procédé à l'acquisition de ce site par voie de préemption en 2021.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	CP	00171	AVENUE GEORGES CLEMENECEAU	03 a 35 ca
	CP	00706	58 BLVD DE BLOSSAC	04 a 89 ca
			Contenance totale	08 a 24 ca

Le bien est situé en zone urbaine U1 du PLU opposable depuis le 28 juin 2018.



2.2. Définition du projet

Sur ce foncier, la collectivité souhaite en priorité permettre la réalisation d'un projet à dominante médicale pour répondre à un besoin identifié lancée dans le cadre du programme action cœur de ville. En outre, pour ce foncier, une étude de préfaisabilité, financée à 50% par la Banque des Territoires, est à venir. Elle visera à déterminer la faisabilité technique et financière d'une telle opération. Il est à noter que le projet pourra éventuellement intégrer du logement.

L'EPFNA pourra lancer, pour améliorer la connaissance du foncier et de ses coûts de préparation, des études visant à déterminer la présence d'amiante et de plomb dans le bâtiment afin d'estimer les coûts de désamiantage et de curage des bâtiments.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition.

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
X	**Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment**
	Etude de programmation
	Étude géotechnique

	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Constitution DUP et enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3. Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4. Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. : Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. : Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. : Démolition/dépollution des biens durant le portage

Les biens identifiés au titre de la présente convention seront démolis/dépollués par : l'EPFNA

L'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION DE REALISATION

5.1. Réaffectation des dépenses déjà engagées au titre de la convention opérationnelle n° 86-15-013 centre-ancien

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°86-15-013, l'EPFNA a procédé le 31/03/2021 à l'acquisition des parcelles CP 171 et 706, afin d'intégrer cette dernière au projet "Saint Jacques". Le prix de revient de cette opération est de 321 564,28 € HT au 30/10/2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-15-013 au titre de l'opération susvisée (8615013004) pour un montant total de 321 564,28 € HT au 30/10/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes. L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention.

Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2026.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de :

450 000 € (QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS)

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.3. Accord préalable de la personne publique contractante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat….)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition…)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entrainés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.
- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
  L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION DE REALISATION

La convention de réalisation sera échue à la date du **31/12/2026**.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant les élus de la ville, l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Châtellerault
représentée par son Maire,

Jean Pierre ABELIN

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

La Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault
représentée par sa Vice-Présidente,

Maryse LAVRARD

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°xxxxxxx en date du xxxxxxxxxxxxx

B– LA/PC– 23/11/2023 – point XI.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-183**

Convention de réalisation n°86-23-115 pour la réalisation d'une opération d'habitat sur le site de l'Hôtellerie Saint-Jacques entre la Commune de Châtellerault, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°86-23-115 pour la réalisation d'une opération d'habitat sur le site de l'Hôtellerie Saint-Jacques entre la Commune de Châtellerault, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général à arrêter le montant du stock financier transféré depuis la convention n°86-15-013 dans la convention approuvée ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 400 000 € pour la mise en œuvre de la convention ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Franck AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n°86-23-115 pour la réalisation d'une opération d'habitat sur le site de l'Hôtellerie Saint-Jacques entre la Commune de Châtellerault, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA

Objet : Réhabilitation de logements dans un ensemble immobilier à caractère patrimonial en plein coeur de ville

Contexte : Réhabilitation de logements dans un ensemble immobilier à caractère patrimonial en plein coeur de ville, un porteur de projet avait été identifié mais a souhaité abandonner l'opération. Des échanges sont en cours avec un nouvel opérateur pour une cession du foncier.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-15-013 au titre de l'opération susvisée (8615013001) pour un montant total de 328 114,44 € HT au 30/10/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Projet : Réhabilitation d'un ensemble immobilier en coeur de ville

Durée : 31/12/2025

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
19 768 707 € / 20 723 553 €	3 699 116 €	24 160 554 €

Périmètre : Le périmètre de réalisation correspond à l'ensemble immobilier et ses extérieurs.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT (86)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Périmètre de réalisation (992 m²)

CONVENTION DE REALISATION N°86-23-115

POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION D'HABITAT SUR LE SITE DE L'HOTELLERIE SAINT JACQUES

ENTRE

LA VILLE DE CHATELLERAULT,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La Ville de Châtellerault, dont le siège est situé, 78 boulevard Blossac CS 10 619 – 86 106 CHATELLERAULT Cedex – représentée par son maire, **Monsieur Jean Pierre ABELIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……..,

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ou " **la personne publique garante**" ;

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 78 boulevard Blossac – BP 90 618 – 86 106 CHATELLERAULT – représentée par, sa Vice-Présidente, **Madame Maryse LAVRARD**, dûment habilitée par délibération du Conseil Communautaire du ……,

Ci-après dénommée, "**l'Intercommunalité**", « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **la CDA » ;**

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 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-2023-XXXXX du ……,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

PRÉAMBULE

La commune de Châtellerault

La commune de Châtellerault est localisée au Nord du département de la Vienne. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault depuis 24 décembre 1993.

Châtellerault, située aux confins du Poitou et de la Touraine, entre Poitiers (35km) et Tours (70km), et à mi-distance de Paris et Bordeaux. Deuxième ville du département de la Vienne, elle compte 32 000 habitants et est le cœur de la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault qui rassemble 47 communes. Elle porte sur une superficie de 1 133 km2 et sur laquelle vivent 85 000 habitants, soit 20 % des habitants du département.

La commune bénéficie d'une très bonne desserte routière avec l'autoroute reliant, Paris, Tours et Bordeaux, mais également d'une gare ferroviaire qui est située sur la ligne de Paris-Montparnasse à Bordeaux-Saint-Jean. Elle a également développé un bon réseau de transports urbains et de bus. La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault propose depuis avril 2018 des vélos électriques en libre-service.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Châtellerault	Grand Châtellerault	Département
Population	31 733	84 098	437 586
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,3	0,0	0,3
Taux de vacance du parc de logements	12,4	10,4	9,6

La Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault a été créée par l'arrêté préfectoral du 17 mai 2017, regroupant aujourd'hui 47 communes, et 84 098 habitants au dernier recensement.

Documents d'urbanisme en vigueur :

	Date d'approbation	Remarques évolutions du document
PLU (i)	28 juin 2018	Modification simplifiée n1 : 13 février 2020
PLH	3 février 2020	PLH 2020-2025
SCOT	11 février 2020	SCOT du Seuil-du-Poitou

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA, a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette édicté par le Gouvernement. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économe en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, 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.

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.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention d'action foncière a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Châtellerault et l'EPFNA

Elle détermine :

- définir les objectifs partagés par la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ;

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

- définir les engagements et obligations que prennent la Commune, l'intercommunalité et l'EPFNA en vue de sécuriser une éventuelle intervention foncière future à travers la réalisation des études déterminées au sein de la présente convention
- définir les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPFNA seront revendus à un opérateur désigné par la Commune
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA et de la Commune, et notamment les conditions financières de réalisation des études.

1.2. Le Programme Pluriannuel d'Intervention et Règlement d'Intervention

Les projets développés à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

X	**Production de logements**		Risques technologiques et naturels
	Redynamisation de centre ancien		Réserves foncières pour compte de tiers
	Développement économique		Etudes
	Protection de l'environnement		Friches complexes
	Lutte contre les risques		

Les parties conviennent que la présente convention d'action foncière a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2023 – 2027 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFNA et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

ARTICLE 2 - PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « ancienne Hôtellerie Saint Jacques » et défini par les éléments suivants :

Le site correspond à l'ensemble immobilier de l'ancienne Hôtellerie Saint Jacques aujourd'hui vacant acquis par l'EPFNA le 09 septembre 2016. Sur ce foncier bâti à fort caractère patrimonial, l'EPFNA a procédé à la démolition d'anciens garages localisés en entrée de site afin de mettre en valeur et d'aérer le site.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	CW	0086	RUE DU CYGNE SAINT JACQUES	09 a 88 ca
			Contenance totale	09 a 88 ca

Le bien est situé en zone urbaine U1 du PLU opposable depuis le 28 juin 2018.

2.2. Définition du projet

L'opération consiste en la réhabilitation de l'ensemble immobilier en logements. La collectivité, qui a identifié cet îlot dans le cadre d'action cœur de ville et de l'ORT, a fait réaliser des études de préfaisabilité sur le bien. L'étude a notamment identifié un besoin en logement de grande taille pour permettre l'accueil de famille en cœur de ville. La collectivité souhaite donc que l'opération puisse intégrer une mixité de typologie de logements avec une majorité de grands logements. Ainsi, le futur opérateur ne pourra proposer un projet dépassant la quinzaine de logements.

ARTICLE 3 –LA REALISATIONS D'ETUDES

3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition.

	Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier) à vérifier décision codir du 29/06
	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
	Etude de programmation
	Étude géotechnique
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances…)
	Constitution DUP et enquête parcellaire

	Etude de réhabilitation et économiste de la construction

La Commune s'engage à définir, dans les conditions de la présente convention, les projets portant sur le périmètre de projet. Au regard de la faisabilité économique et des résultats des études définis à l'article 2.2, elle s'engage à valider une programmation.

3.2 Modalités de réalisation des études

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et résultats des études, en étroite concertation avec la Personne Publique Garante, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPF décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire ne pourra pas rencontrer, ni communiquer seul avec la Commune ou l'intercommunalité. La présence de l'EPFNA sera impérative.

3.3. Modalités de financement des études

La réalisation des études visant à la fois l'approfondissement du projet de la Commune et la sécurisation technique et financière d'une potentielle intervention foncière de l'EPFNA sur le territoire, certaines études peuvent être partiellement prises en charge par l'Etablissement.

Ces modalités sont définies par délibération du conseil d'administration de l'EPFNA.

3.4. Modalités de paiement des études

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, par la Commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

4.1. : Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

4.2. : Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses et percevra les recettes éventuelles.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. : Démolition/dépollution des biens durant le portage

Les biens identifiés au titre de la présente convention seront démolis/dépollués par : l'EPFNA

L'EPFNA pourra réaliser, durant la durée du portage, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage

Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION DE REALISATION

5.1. Réaffectation des dépenses déjà engagées au titre de la convention opérationnelle n° 86-15-013 centre-ancien

Dans le cadre de la convention opérationnelle n°86-15-013, l'EPFNA a procédé le 09/09/2016 à l'acquisition de la parcelle CW 086, afin d'intégrer cette dernière au projet "Saint Jacques". Le prix de revient de cette opération est de 328 114,44 € HT au 30/10/2023.

La présente convention emporte transfert des actions et obligations juridiques engagées par l'EPFNA sur la convention précédente n°86-15-013 au titre de l'opération susvisée (8615013001) pour un montant total de 328 114,44 € HT au 30/10/2023. Ce montant sera réactualisé au moment de la signature de cette convention.

Les parties conviennent expressément de reporter dans la nouvelle convention le montant actualisé du stock foncier susmentionné tel qu'actualisé au jour de la signature des présentes. L'ensemble des obligations juridiques sur les fonciers situés dans le périmètre de cette opération sont transférées et reprises dans cette convention.

Les dépenses afférentes au titre de la précédente convention rattachable à ces fonciers seront soldées à l'échéance fixée pour cette opération soit à la date du 31/12/2025.

5.2. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention de réalisation, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine est de :

400 000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS)

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

5.3. Accord préalable de la personne publique contractante

L'EPF ne pourra engager les dépenses suivantes sans accord écrit de la Commune, selon les formulaires annexés à la présente convention :

- Acquisition
- Etudes
- Frais de prestataire externe (géomètre, avocat….)
- Diagnostic (structure, immobilier, pollution, avant démolition…)
- Travaux de désamiantage, démolition, dépollution

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion tel que prévu à l'article 4.2.

5.4. Obligation de rachat et responsabilité financière de la Commune

Au terme de la convention, la Personne Publique Garante, est tenue de rembourser, l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

Il est rappelé à la Personne Publique Garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention. Il s'agit au démarrage de la convention du « plafond de dépenses » mentionnés à l'article 6.1.

- cette estimation pourra être révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la Personne Publique Garante par l'EPFNA sous forme de Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

- La Personne Publique Garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, l'année du terme de la convention.

- la Personne Publique Garante s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- si aucune acquisition n'a été réalisée, la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir les éventuelles études réalisées, diagnostics, ou démarches supportées par l'EPFNA et ayant entrainés des dépenses et/ou frais auprès de prestataires ou intervenants extérieurs à l'Etablissement.

- Si des fonciers ont été acquis, la Personne Publique Garante, est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais subis lors du portage et des études, avec TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- Si des fonciers ont été acquis, et cédés avant le terme de la durée de portage à un opérateur (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la Personne Publique Garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre le total des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération et le montant cédé aux opérateurs.
  L'opération étant terminée, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la Personne Publique Garante, immédiatement après la cession à l'opérateur via une facture d'apurement.

- Si le projet est abandonné par la Personne Publique Garante, la cession à la Personne Publique Garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la Personne Publique Garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la Personne Publique Garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements. Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

ARTICLE 6 - DURÉE DE LA CONVENTION DE REALISATION

La convention de réalisation sera échue à la date du **31/12/2025**.

Si aucune acquisition n'est engagée durant la durée de vie de la présente convention, la Personne Publique Garante remboursera à l'EPFNA, en fin de convention, l'ensemble des dépenses engagées par l'Etablissement, et notamment le montant des études et frais annexes liés à ces études.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la Commune Personne Publique Garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

ARTICLE 7 – INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention, **un comité de pilotage** comprenant les élus de la ville, l'EPFNA ou leur représentant. En fonction, du projet sont intégrés au comité de pilotage, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du Conseil Départemental, le/la représentant(e) de la Région Nouvelle Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. **Le Comité de pilotage**, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et à minima **une fois par an**. Outre le suivi de l'évolution du projet, le Comité de Pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du Maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

ARTICLE 8 – TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

ARTICLE 9 – COMMUNICATION

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à faire figurer dans chacun des documents de communication qu'il produira, les logos et participations des autres partenaires au titre de la présente convention.

ARTICLE 10 – RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.

- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

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

La Commune sera tenue de rembourser les frais engagés par l'EPFNA dans le cadre de la convention dans les six mois suivant la décision de résiliation.

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

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

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Châtellerault
représentée par son Maire,

Jean Pierre ABELIN

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

La Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault
représentée par sa Vice-Présidente,

Maryse LAVRARD

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n°xxxxxxx en date du xxxxxxxxxxxxx

B–LA/JS– 23/11/2023 – point XI.04

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-184**

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°86-17-007 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°86-17-007 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 250 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle d'action foncière n°86-17-007 pour la revitalisation du centre-bourg entre la commune d'Archigny, la Communauté d'Agglomération de Grand Châtellerault et l'EPFNA

Objet : Reconversion d'un bar-restaurant vacant en cœur de bourg

Contexte : Dans le cadre de la convention d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg conclue avec la commune d'Archigny, l'EPFNA a acquis le 28 décembre 2017 un bar-restaurant vacant en centre-bourg pour 90 000 €.

Ce bien, mis à disposition de la commune, a fait l'objet de travaux intérieurs (nouvelle disposition, réaménagement intérieur et divers travaux de second œuvre) réalisés par le locataire et repreneur identifié. Face à diverses difficultés, ce dernier a finalement mis fin à son bail.

En 2019, la Commune a conclu un bail avec un second restaurateur devant racheter le bien en fin d'année 2022. Néanmoins, le bail a été résilié à l'été 2022 et a déclenché la signature d'un second avenant pour prolonger la convention jusqu'en décembre 2023.

Projet : En 2021, l'EPFNA a cédé l'usufruit à la Commune pour 15 000 €. En 2022, la Collectivité a versé une avance de 45 000 € à l'EPFNA, comme prévu dans l'avenant n°2 signé en décembre 2021.

L'avenant n°2 prévoyait initialement que l'EPFNA cède la nue-propriété à la Commune fin 2023 mais un nouveau porteur de projet a été trouvé.

Ce dernier a déjà repris la boulangerie du village (le local appartient à la commune) et souhaite la déplacer dans le bien de l'EPFNA pour bénéficier de meilleures conditions de travail et d'accueil des clients. Il compte également développer l'activité avec un espace de restauration rapide.

La commune ayant déjà versée une avance, la nue-propriété sera rétrocédée à la commune qui revendra le bien en pleine propriété au porteur de projets.

A noter que la boulangerie actuelle sera rétrocédée à Habitat de la Vienne afin d'y créer un logement.

Durée : 31/12/2023 -> 31/12/2024

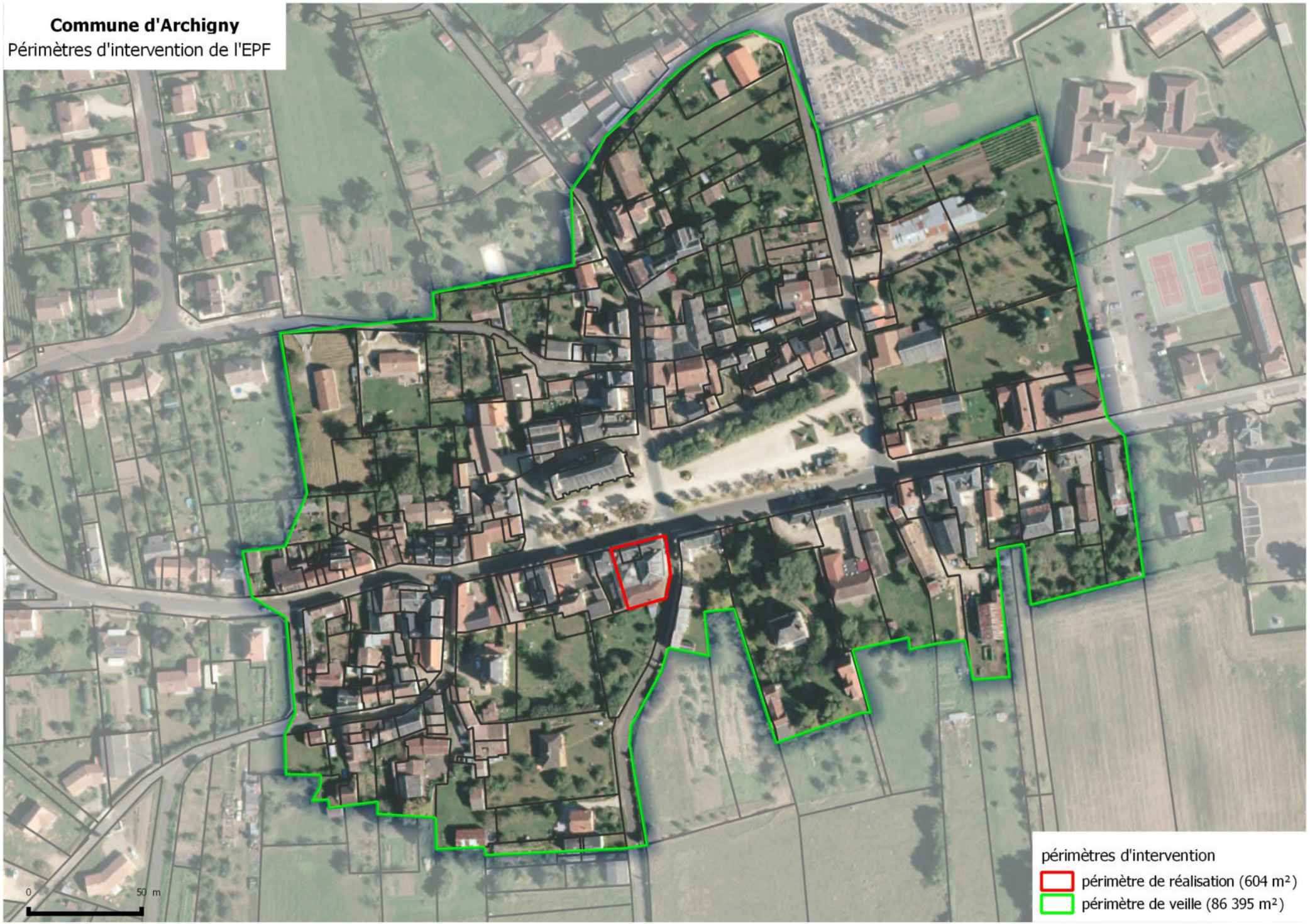
Montant : 250 000 €

Garantie de rachat : commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
404 404 € / 346 397 €	186 159 €	876 402 €

Périmètre : Périmètre de réalisation, en plein cœur de bourg, cadastré AZ n° 200, 358 et 359 situé 30 rue Roger Furge d'une superficie totale de 1 571 m². Le bien est un ensemble immobilier composé d'un restaurant au rez-de-chaussée, d'un logement à l'étage et bénéfi


Commune d'Archigny
Périmètres d'intervention de l'EPF
0
50 m
périmètres d'intervention
périmètre de réalisation (604 m²)
périmètre de veille (86 395 m²)

BAR
RESTAURANT
Abbaye de
l'Etoile (12e s.)
1ère à droite
RESTAURANT
D3
POITIERS 29
BONNEUIL-M. 7

AVENANT N° 3 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTION FONCIERE N° 86-17-007 POUR LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE D'ARCHIGNY
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE GRAND CHATELLERAULT

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune d'Archigny, dont le siège est situé — 38 Rue Roger Furge, 86210 ARCHIGNY représentée par son maire, Monsieur Jacky ROY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date……
Ci-après dénommée « la collectivité » ;

d'une part,

La communauté d'agglomération du Grand Châtellerault, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 78 boulevard de Blossac — 86100 Châtellerault — représentée par Monsieur Jean-Pierre ABELIN, président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du……..

Ci-après dénommée « la CAGC » ;

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-2023-…… en date du ……,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune d'Archigny, la communauté d'agglomération de Grand Châtellerault et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont conclu le 3 avril 2017 une convention opérationnelle n° 86-17-007 pour la revitalisation du centre-bourg de la commune et son réinvestissement commercial.

Ainsi, dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis le 28 décembre 2017 un bar-restaurant vacant pour 90 000 € et l'a mis à disposition de la commune. Des repreneurs ont relancé l'activité commerciale mais ont dû fermer aux vues des difficultés rencontrées.

En 2019, de nouveaux repreneurs ont été identifiés par la commune afin de relancer le restaurant. La date d'échéance de la convention était alors fixée au 28 décembre 2020. Un premier avenant, signé le 12 novembre 2020, a donc prorogé la durée de la convention d'un an portant ainsi la date d'échéance au 31 décembre 2021, afin que le repreneur puisse effectuer les démarches pour racheter le bien. Des travaux de second œuvre, autorisés par l'EPFNA par un courrier daté du 23 août 2019, ont été réalisés sur le bien. Néanmoins, le bail a été résilié à l'été 2022 et a déclenché la signature d'un second avenant pour prolonger la convention jusqu'en décembre 2023.
En 2021, l'EPFNA a cédé l'usufruit à la Commune pour 15 000 €. En 2022, la Collectivité a versé une avance de 45 000 € à l'EPFNA, comme prévu dans l'avenant n°2 signé en décembre 2021.
L'avenant n°2 prévoyait initialement que l'EPFNA cède la nue-propriété à la Commune fin 2023 mais un nouveau porteur de projet a été trouvé par la Commune.
Ce dernier a déjà repris la boulangerie du village (le local appartient à la commune) et souhaite la déplacer dans le bien de l'EPFNA pour bénéficier de meilleures conditions de travail et d'accueil des clients. Il compte également développer l'activité avec un espace de restauration rapide.
La commune ayant déjà versée une avance, la nue-propriété sera rétrocédée à la commune qui revendra le bien en pleine propriété au porteur de projet. Il convient donc de prolonger la convention d'un an supplémentaire.
La boulangerie actuelle sera quant à elle probablement cédée au bailleur social Habitat de la Vienne afin d'y créer un logement.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.
Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.
La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».
Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l'article 4 de la convention initiale afin de sécuriser la cession du foncier et de déterminer son montage administratif. Ainsi, l'article susvisé « Durée de la convention » est modifié comme suit:

L'exécution de la convention prendra fin le **31 décembre 2024**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.
La convention est considérée comme pleinement exécutée lorsque l'EPFNA et la collectivité ont rempli leurs engagements respectifs :

- acquisition et revente des biens identifiés pour l'EPFNA ;
- paiement du prix par la collectivité ou par l'opérateur de son choix ;
- réalisation du projet dans un délai de 3 ans suivant la cession des biens par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente, quant à la réalisation de l'opération prévue.

Les autres dispositions de la convention n °86-17-007 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le .... en 4 exemplaires originaux.

La Commune d'Archigny représentée par son Maire,	La Communauté d'agglomération de Grand Châtellerault représentée par son Président,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Jacky ROY	**Jean-Pierre ABELIN**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, Monsieur Pierre BRUNHES n° en date du ….

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° 86-17-007
Annexe n°2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 86-17-007
Annexe n°3 : Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 86-17-007

B–LA/JS– 23/11/2023 – point XI.05

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-** 185

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n° CCA 86-14-015 entre la commune d'Iteuil 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n° CCA 86-14-015 entre la commune d'Iteuil et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 350 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n° CCA 86-14-015 entre la commune d'Iteuil et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de logements en réhabilitation et en densification en cœur de bourg.

Contexte : Dans le cadre de la convention opérationnelle avec l'EPFNA un premier projet de 20 logements avec un bailleur social a pu être livrée au dernier trimestre 2021. Désormais, et suite à l'acquisition du dernier foncier en décembre 2021, l'EPFNA et la collectivité maîtrisent l'ensemble du foncier du projet n°1. Le présent avenant a pour objet de proroger la convention afin de permettre à l'EPFNA et la commune de finaliser une sortie opérationnelle.

Projet : Des études et projets sont actuellement à l'étude par la mairie (logements/logements seniors/box commerce). Afin de pouvoir les finaliser dans les meilleures conditions il est demandé une prolongation de la convention.

Durée : 31/12/2023 -> 31/12/2025

Montant : 350 000 €

Garantie de rachat : Commune

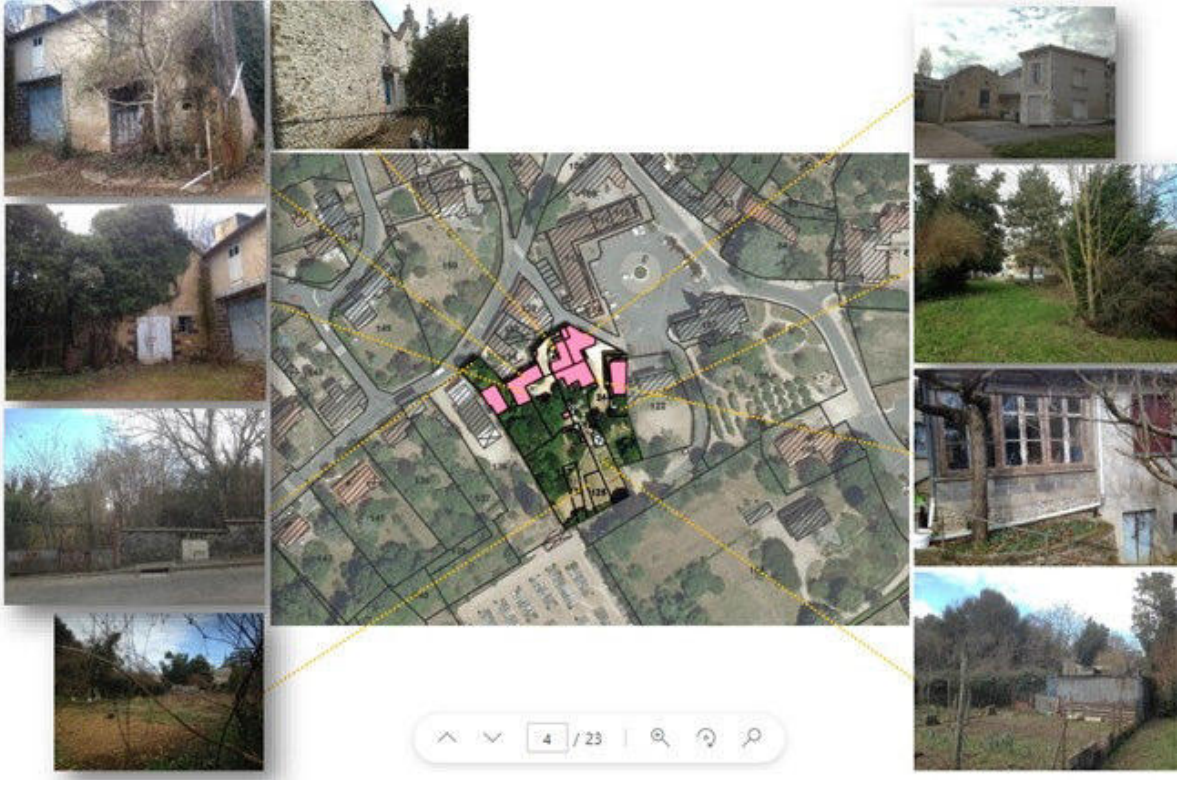
Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
903 245 € / 1 191 082 €	445 434 €	1 164 615 €

Périmètre : Le projet se concentre dans le centre bourg et est attenant à la place centrale. L'EPFNA maîtrise 4 parcelles et la commune pour sa part maîtrise 6 parcelles, soit un total de 3.622 m² de surface cadastrale dont 752 m² de bâti.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE D'ITEUIL (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Projet 1
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
Pass. du Feuvet
Le Chiquito
Bureau de tabac
Les Lunettes de Louisa
Opticien
Pharmacie Sillas-Guillemain
D4
Rue d'Aigne
Rue du Feuvet
Esprit du relief
Pl. de l'Église
Rue de Ruffigny
Le Cocon Des Filles
Église St-Saturnin
Toilette
D4C
AP0129
Rêve de Mariée
Boutique de mariage
AP0255
AP0243
AP0128
AP0135
CREDIT AGRICOLE ITEUIL
AP0124
AP0256
Rte de la Gare
La Poste
AP0127
AP0126
AP0125
Pl. de la M
Périmètre de réalisation (3616 m²)
0
25
50 m


4 / 23

AVENANT N° 4 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCA 86-14-015

ENTRE

LA COMMUNE D'ITEUIL
ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune d'Iteuil, dont le siège est situé – 2 Place de la Mairie - 86240 ITEUIL - représentée par son maire, Madame Françoise MICAULT, autorisée 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 et 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 du ……. **n°……..,** ci-après dénommé « EPFNA » ;

D'autre part.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal en faveur du logement, du développement économique et de la protection de l'environnement, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et la Collectivité ont signé le 11 août 2015 une convention opérationnelle n° CCA 86-14-015.

Il s'agit de permettre à la Collectivité de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement la construction de logements, notamment de logements sociaux, en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

Un premier avenant à la convention avait permis d'agrandir le périmètre de réalisation du centre-bourg, en intégrant notamment la parcelle AP104, susceptible d'accueillir un projet de lotissement dans le prolongement du projet dans le centre-bourg.

Un deuxième avenant a modifié l'engagement financier maximal de l'EPFNA de 200 000 € à 350 000 € pour permettre l'acquisition de la parcelle AP104 et la mise en place d'un projet plus global pour la redynamisation du centre-bourg. Ce foncier a depuis été acquis puis recédé par l'EPFNA à un bailleur social qui a construit 20 logements destinés aux seniors.

La finalisation de la maîtrise foncière de l'îlot du centre-bourg ayant été liée à la livraison de ces nouveaux logements, la libération et donc l'acquisition du dernier bien par l'EPFNA n'a pu se faire qu'en décembre 2021.

Afin de laisser à la Collectivité le temps de travailler son projet sur l'îlot du centre-bourg, un troisième avenant a été signé prolongeant la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2023.

Cette prolongation de durée n'ayant pas été suffisante pour permettre à la Collectivité de finaliser une sortie opérationnelle malgré des marques d'intérêt d'opérateurs privés et de bailleurs sociaux, le présent avenant a pour objet de proroger la durée de la convention de deux années supplémentaires.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – MISE A JOUR DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.
Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;

- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.
Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.
La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».
Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de prolonger la convention de deux ans. En conséquence, l'article 4.1 ‑ La durée de la convention opérationnelle est ainsi réécrit :

La convention est échue au **31 décembre 2025**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

Les autres dispositions de la convention n° CCA 86-14-015 et celles modifiées par les avenant n°1, 2 et 3 demeurent inchangées.

Fait à …… , le …… en 3 exemplaires originaux

La Commune d'Iteuil représentée par son Maire,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Françoise MICAULT	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° …….. en date du ……..

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n° CCA 86-14-015
Annexe n°2 : Avenant n° 1 à la Convention opérationnelle n° CCA 86-14-015
Annexe n°3 : Avenant n° 2 à la Convention opérationnelle n° CCA 86-14-015
Annexe n°4 : Avenant n° 3 à la Convention opérationnelle n° CCA 86-14-015

B–LA/PC– 23/11/2023 – point XI.06

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-.186**

Avenant n°1 de modification financière à la convention de réalisation n° 86-22-043 en faveur du site de la Maison Dieu de Montmorillon entre le Département de la Vienne, l'Etat, la Communauté de Communes Vienne et Gartempe, la commune de Montmorillon 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°1 de modification financière à la convention de réalisation n° 86-22-043 en faveur du site de la Maison Dieu de Montmorillon entre le Département de la Vienne, l'Etat, la Communauté de Communes Vienne et Gartempe, la commune de Montmorillon et l'EPFNA., annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 2 091 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023
Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales
Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°1 de modification financière à la convention de réalisation n° 86-22-043 en faveur du site de la Maison Dieu de Montmorillon entre le Département de la Vienne, l'Etat, la Communauté de Communes Vienne et Gartempe, la commune de Montmorillon et l'EPFNA.

Objet : Reconversion du site de la Maison Dieu de Montmorillon

Contexte : Accompagnement des collectivités pour la reconversion d'un important ensemble immobilier patrimonial en coeur de ville de Montmorillon, commune structurante du Sud Vienne.

Projet : Reconversion du site de la Maison Dieu, avenant en vue d'augmenter le plafond d'engagement financier. L'augmentation du plafond, à hauteur de 600 000 €, correspond au montant de financement obtenu à date (591 000 €).

Durée : 31/12/2027

Montant : 1 500 000 € + 591 000 €

Garantie de rachat : Conseil Départemental de la Vienne 86

Capacités financières de la collectivité : sans objet

Périmètre : Périmètre correspondant à l'ensemble immobilier de la Maison Dieu et ses jardins

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

AVENANT N°1 À LA CONVENTION DE REALISATION N°86-22-043

EN FAVEUR DE LA RECONVERSION DU SITE DE LA MAISON DIEU

DE MONTMORILLLON

ENTRE

LE DEPARTEMENT DE LA VIENNE (86), L'ETAT,

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIENNE ET GARTEMPE, LA COMMUNE DE MONTMORILLON

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

Le Département de la Vienne, personne morale de droit public, dont le siège est situé à l'Hôtel du Département de la Vienne : Place Aristide Briand - CS 80319 - 86008 POITIERS Cedex, représenté par **Monsieur Alain PICHON,** Président du Conseil Départemental, dûment habilité par délibération du Conseil Départemental du xxxxxxxxxxxxxx 2023,
Ci-après dénommé « **le Département** » ;

L'Etat, représenté par le Préfet du Département de la Vienne, **Monsieur Jean-Marie GIRIER,** agissant en ce qui concerne la dotation de soutien au développement local en application d'un arrêté de délégation de Madame Fabienne BUCCIO, Préfète de la Région Nouvelle Aquitaine et de la Gironde, du 18 mars 2020,
Ci-après dénommé « **l'Etat** » ;

La Communauté de Communes de Vienne et Gartempe, établissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé 6 rue Daniel Cormier - BP 200179 - 86502 MONTMORILLON, représentée par **Monsieur Michel JARASSIER**, son Président, autorisée à l'effet des présentes par délibération n°xxxxxxxxxxxxxxx du Conseil communautaire en date du xxxxxxxxxxxxxx,
Ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

La Commune de Montmorillon, personne morale de droit public ; dont le siège est situé 15 rue du Four,

86500 MONTMORILLON, représentée par **Monsieur Bernard BLANCHET,** son maire, autorisée à l'effet des présentes par délibération n°xxxxxxxxxxxxxxxxxxx du Conseil municipal en date du xxxxxxxxxxxxx,
Ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°xxxxxxxxxxxxxxxx en date du xxxxxx 2023,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** » ;

d'autre part.

PRÉAMBULE

Le 14 juin 2022, l'EPFNA, le Conseil Départemental de la Vienne, l'Etat, la Communauté de communes de Vienne et Gartempe et la Commune de Montmorillon ont signé une convention de réalisation en faveur de la reconversion du site de la Maison Dieu de Montmorillon. L'intervention de l'EPFNA porte sur l'ensemble immobilier qui correspond à l'ancien site vacant de la Maison Dieu.

Dans le cadre du projet de reconversion du site de la Maison Dieu, l'EPFNA a procédé, en octobre 2022 à l'acquisition de l'intégralité du site pour un montant de 600 000 €. Au cours du portage, l'EPFNA assure l'entretien du site. En parallèle, l'EPFNA procède aux travaux de curage et de désamiantage des bâtiments afin de donner de la visibilité et de la lisibilité pour de futurs investisseurs.

Enfin, afin d'évaluer la pertinence d'un projet hôtel-restaurant-SPA d'une part et d'un projet culturel-évènementiel d'autre part, portés par certains opérateurs, des études reconversion ont été réalisées au premier semestre 2023. Ainsi, une étude d'opportunité définissant la pertinence le potentiel et la faisabilité économique de ce type de projet et une étude de programmation visant à définir un plan d'aménagement, un phasage ainsi que les montages opérationnels et financiers ont été menées.

Au regard de l'ensemble des dépenses engagées à ce jour, l'enveloppe financière allouées dans le cadre de la convention se trouve consommée dans sa quasi-totalité. Cet avenant a ainsi pour objet de rehausser le plafond des dépenses afin d'intégrer le montant des financements obtenus au cours du portage (591 000 € découpés comme suit : FNADT acquisition 256 000 € - FNADT Destination France 28 000 € - Fonds revitalisation Saint Saviol 7 000 € - Fonds Vert 300 000 €) pour permettre le bon entretien et la bonne gestion jusqu'au terme du portage.

Enfin, cet avenant est l'occasion de modifier la présentation de l'EPFNA suite à l'approbation de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

La présente convention s'inscrit dans l'axe « **développement économique** ».

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

ARTICLE 2. – Modification de l'engagement financier global au titre de la convention

Cet article modifie l'article 4 – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE de la convention afin de rehausser le plafond d'engagement financier maximal à hauteur des financements perçus par l'EPFNA dans le cadre de son intervention.

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **2 091 000 HT (DEUX MILLIONS QUATRE-VINGT ONZE MILLE EUROS HORS TAXES).**
Au terme de la durée conventionnelle de portage, le Département est tenu de solder l'engagement de l'EPFNA etdonc 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 règlementation 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 du Département en la personne de son Président.

Fait à Poitiers, le en 6 exemplaires originaux

La Département de la Vienne
représenté par son Président,

Alain PICHON

L'État représenté par le Préfet du
Département de la Vienne,

Jean-Marie GIRIER

La Communauté de
Communes de Vienne et
Gartempe représentée par
son Président,

Michel JARASSIER

La Commune de Montmorillon
représentée par son Maire,

Bernard BLANCHET

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-
Aquitaine
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUHNES** n° 2023/.....en date du……

Annexe n°1 : Convention opérationnelle n°86-22-043

B–LA/JS– 23/11/2023 – point XI.07

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-187**

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n° 86-18-108 de stratégie foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chasseneuil-du-Poitou, Grand Poitiers communauté urbaine 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n° 86-18-108 de stratégie foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chasseneuil-du-Poitou, Grand Poitiers communauté urbaine et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°3 de prorogation à la convention opérationnelle n° 86-18-108 de stratégie foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Chasseneuil-du-Poitou, Grand Poitiers communauté urbaine et l'EPFNA

Objet : Implantation d'un programme de logements dans des bâtiments à réhabiliter et sur des friches

Contexte : Dans le cadre de la succession pour les parcelles AS 42 et 47 un juge a désigné un mandataire judiciaire et un expert immobilier pour gérer et évaluer le patrimoine du défunt. Bien que toutes les parties (héritiers et administrateur judiciaire) aient donné leur accord pour la cession à l'EPFNA, l'acte de vente ne pourra pas se signer avant l'échéance de la convention.

Projet : L'avenant a pour but de proroger la convention opérationnelle d'un an supplémentaire en l'absence d'acquisition afin de permettre la cession des parcelles AS 42 et 47 au profit de l'EPFNA. Sur ces parcelles il est prévu la création de logement en réhabilitation de bâtiments dégradés.

Durée : 31/12/2023 -> 31/12/2024

Montant : 1 000 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 907 703 € / 2 172 331 €	1 414 677 €	€

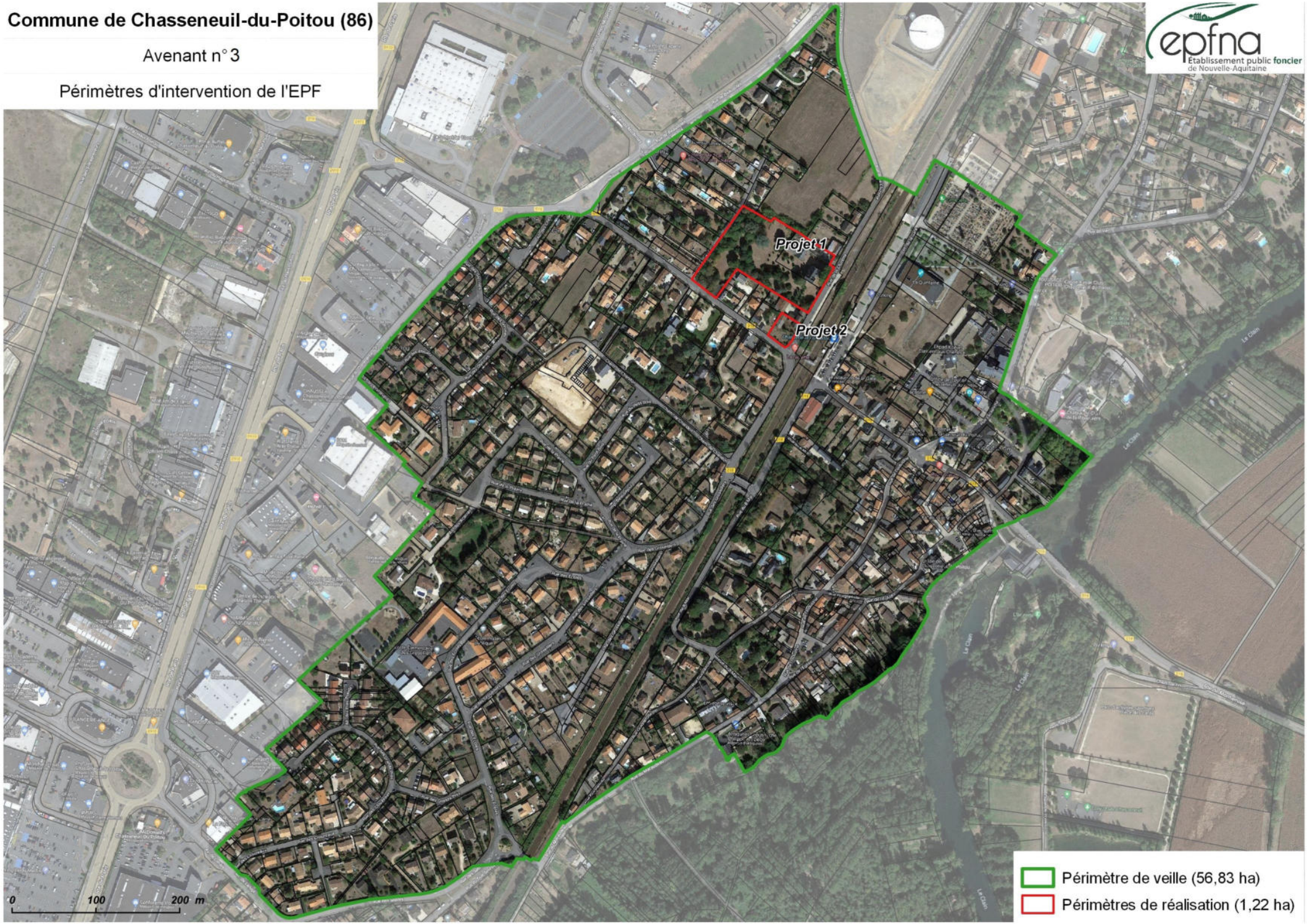
Périmètre : Acquisition des parcelles AS 42 et 47 d'une surface d'environ 11 255 m² avec du bâti dégradé, ainsi que la parcelle AS 55 pour environ 892 m² avec un bâti à rénover. Ces fonciers sont en plein cœur de bourg en face de la gare.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Commune de Chasseneuil-du-Poitou (86)

Avenant n° 3

Périmètres d'intervention de l'EPF



11 Rue de la Cluzette
Google Street View
Voir plus de dates
Google

Google

AVENANT N°3
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 86-18-108
DE STRATEGIE FONCIERE POUR LA REDYNAMISATION DU CENTRE-BOURG

ENTRE

LA COMMUNE DE CHASSENEUIL-DU-POITOU (86)

LA COMMUNAUTE URBAINE DE GRAND POITIERS

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La Commune de Chasseneuil-du-Poitou, rue du 11 Novembre, 86360 CHASSENEUIL-DU-POITOU représentée par son maire, **Monsieur Claude EIDELSTEIN**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ……,
Ci-après dénommée « **la Collectivité » ;**

d'une part,

Et

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 84 rue des Carmélites - 86000 POITIERS Cedex – représentée par sa **Présidente Madame Florence JARDIN**, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du Conseil Communautaire du ……,
Ci-après dénommée « **Grand Poitiers** »

Et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 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-2023-…… en date du ……,
Ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

PRÉAMBULE

La commune de Chasseneuil-du-Poitou a signé une convention opérationnelle avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine afin de mettre en place un projet de redynamisation du centre-bourg en réinvestissant certains bâtiments aujourd'hui vacants qui ne participent pas à la vitalité du centre-bourg que la municipalité souhaite impulser.

Dans le cadre de ce projet, la commune a identifié des tènements en friche ou des logements vacants qu'elle souhaite reconquérir du fait de leur potentiel et emplacement.

Les fonciers et bâtiments réhabilités seraient consacrés à des publics divers, ciblés par la collectivité en fonction de la demande. Le tout contribuerait à l'amélioration de l'image de la commune tout en renforçant son attractivité.

Dans ce cadre, l'EPFNA a engagé les négociations avec la succession indivise des parcelles AS 42 et 47 avec un accord de principe obtenu en novembre 2020. Vu la complexité de ce dossier, un premier avenant à la convention avait donc été signé le 15 septembre 2021 pour prolonger d'un an ladite convention, soit jusqu'au 31 décembre 2022, le temps de régulariser la cession. Malheureusement, les rapports conflictuels entre héritiers et la crise sanitaire n'ont pas permis de finaliser l'acquisition des parcelles.

Par courrier du 15 février 2022, ledit administrateur judiciaire confirmait cependant l'accord des héritiers sur les termes de la cession à l'EPFNA et saisissait le tribunal judiciaire de Paris pour entériner l'accord de tous et ainsi permettre la régularisation de la cession.

Dans un second courrier du 5 avril 2023, l'administrateur judiciaire confirmait qu'un jugement a été rendu selon la procédure accélérée au fond en date du 9 février 2023.
Ledit jugement l'autorisant à vendre les parcelles cadastrées section AS n°42 et 47 situées à Chasseneuil du Poitou, moyennant le prix minimal de 325.000 euros net vendeur.
Par courrier du 5 mai 2023, l'EPFNA a confirmé son souhait d'acquérir les parcelles susvisées au prix de 325.000 euros.

L'acte de vente est actuellement en préparation chez le notaire mais, dans l'incertitude de pouvoir procéder à l'acquisition du bien d'ici la fin de l'année 2023, il convient de modifier les dispositions relatives à la durée de la convention opérationnelle.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.
Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.
Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.
La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».
Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de modifier l' « article 4 Durée de la convention » comme suit :

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 le 30 juin 2024.

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.

Les autres dispositions de la convention n° CCP 86 -18- 108 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Chasseneuil-du-Poitou
représentée par son Maire,

Claude EIDELSTEIN

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers
représentée par sa Présidente,

Florence JARDIN

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

Sylvain BRILLET

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES** n° ..... en date du ……..

Annexe n° 1 : Convention cadre n° 86-14-004 entre Grand Poitiers et l'EPF
Annexe n° 2 : Convention opérationnelle n° CCP 86-18-108
Annexe n° 3 : Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° CCP 86-18-108
Annexe n° 4 : Avenant n° 2 à la convention opérationnelle n° CCP 86-18-108

B–LA/JS– 23/11/2023 – point XI.08

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-188**

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°CCP 86-15-015 d'action foncière pour la réalisation d'opérations de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement, entre la commune de Migné- Auxances, la communauté urbaine de Grand Poitiers 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°CCP 86-15-015 d'action foncière pour la réalisation d'opérations de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement, entre la commune de Migné- Auxances, la communauté urbaine de Grand Poitiers et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 500 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°4 de prorogation à la convention opérationnelle n°CCP 86-15-015 d'action foncière pour la réalisation d'opérations de logements et de logements sociaux en densification et en renouvellement, entre la commune de Migné- Auxances, la communauté urbaine de Grand Poitiers et l'EPFNA

Objet : Construction de logements dont une partie en logements locatifs sociaux par la reconversion d'un ancien garage automobile.

Contexte : Dans le cadre de la convention un premier foncier a été acquis puis rétrocédé à la collectivité. Afin de pouvoir finaliser le projet dans sa globalité, il convient d'acquérir un dernier foncier à savoir la parcelle AB n°10.

Concernant cette parcelle l'EPFNA a fait jouer le droit de préemption avec une révision du prix.

Projet : Pour pouvoir finaliser l'acquisition, dans le cadre de la procédure avec fixation judiciaire du prix et en suivant pour pouvoir céder le foncier, il convient de prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2025.

Durée : 31/12/2023 -> 31/12/2025

Montant : 500 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
3 022 510 € / 3 105 899 €	303 654 €	2 974 168 €

Périmètre : L'acquisition par préemption en cours concerne la parcelle AB n°10 d'une surface d'environ 850 m². Il s'agit d'un ancien garage. Sur la parcelle attenante il est prévu un programme immobilier avec des collectifs et quelques maisons individuelles.

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE MIGNÉ-AUXANCES (86)
Périmètres d'intervention de l'EPF
Avenant n°4
Rue de Poitiers
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
AB0006
AB0254
AB0011
AB0010
AA0143
AA0210
AA0144
AA0211
AA0145
AA0036
Périmètre de réalisation (1,52 ha)
0
25
50 m

MIGNÉ
AUTOMOBILES
GARAGE AD
ad
Tél.05.49.51.71.18
CLIMATISATION
PARE-BRISE
AMORTISSEURS
ECHAPPEMENTS
FREINAGE
BATTERIES
VIDANGE
TRAIN-AVANT
TRANSFERT
ES-527-AT

AVENANT N° 4 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° CCP 86-15-015 D'ACTION FONCIERE POUR LA REALISATION D'OPERATIONS DE LOGEMENTS ET DE LOGEMENTS SOCIAUX EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT

ENTRE
LA COMMUNE DE MIGNE-AUXANCES
LA COMMUNAUTE URBAINE DE GRAND POITIERS
ET
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE NOUVELLE AQUITAINE

ENTRE

La Commune de Migné-Auxances, dont le siège est situé – 1, rue du 8 mai 1945 - 86440 MIGNE-AUXANCES - représentée par son Maire, Madame Florence JARDIN, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du ,

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

La Communauté Urbaine de Grand Poitiers, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 15 place du Maréchal Leclerc – CS 10569 86021 POITIERS CEDEX – représentée par son Vice-Président, Monsieur Bernard PETERLONGO, en vertu de la délibération du conseil communautaire du ,

Ci-après dénommée « **Grand Poitiers** » **;**

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 et 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 du 23 novembre 2023 n° B-2023- ,

Ci-après dénommé « EPFNA » ;

D'autre part.

PRÉAMBULE

Dans le cadre de la mise en œuvre sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communal en faveur du logement, l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine et la Collectivité ont signé le 11 août 2015 une convention opérationnelle n° CCP 86-15-015.

Il s'agit de permettre à la Collectivité de conduire une politique foncière active permettant tout particulièrement la construction de logements, notamment de logements sociaux en intervenant plus spécifiquement au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale et plus généralement poursuivant les objectifs de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA a acquis un foncier le 9 décembre 2015. Il s'agit d'une maison avec une grande surface de terrain située dans le périmètre de projet n° 2 dit « Rue de Poitiers ». Ce bien a été acquis pour un montant de 140 000 € puis il a été rétrocédé à la commune le 17 juin 2022 afin de permettre la réalisation d'un projet de 6 logements sociaux, avec création d'un cheminement doux.

L'EPFNA a également exercé son droit de préemption, avec une révision du prix à la baisse, sur la parcelle AB n°10 par décision du 8 décembre 2021. A la suite du refus du propriétaire, l'EPFNA a saisi la juridiction compétente et une somme correspondant à 15% du prix a été consignée le 22 mars 2022.

Par suite du transport sur les lieux du 28 juin 2022, une audience pour la fixation judiciaire du prix a été fixée au 6 septembre 2022. Le jugement rendu le 20 octobre 2022 a fixé le prix à un montant de 125.160 euros. Cependant, le propriétaire ayant fait appel de ce jugement, la cour d'appel doit se prononcer d'ici la fin de l'année 2023.

Vu les délais, il semble prévisible que le dossier d'acquisition et ses suites ne pourront être finalisés avant le 31 décembre 2023, date de fin de la convention.

Aussi, il s'avère nécessaire de prolonger la convention. Cet avenant vient donc en conséquence prolonger la convention jusqu'au 31 décembre 2025.

Par ailleurs, l'EPFNA ayant approuvé son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027, il convient de mettre en conformité la convention opérationnelle avec ce dernier.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – Mise à jour du Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Cet article vise à modifier la présentation de l'EPFNA dans le préambule de la convention suite à l'approbation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2023-2027.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.
Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- l'aménagement durable des territoires ;
- la mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- la prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;

- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.
Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.
La présente convention s'inscrit dans l'axe « habitat ».
Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

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

ARTICLE 2. MODIFICATION DE LA DUREE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de prolonger la convention de deux ans. En conséquence, l'article 4.1 ‑ La durée de la convention opérationnelle est ainsi réécrit :

La convention est échue au **31 décembre 2025**, date à laquelle l'ensemble des reventes devra donc être réalisé.

Les autres dispositions de la convention n° CCP 86-15-015 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La Commune de Migné-Auxances représentée par son Maire,	La Communauté urbaine de Grand Poitiers représentée par son Vice-Président,	L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son Directeur Général,
Florence JARDIN	**Bernard PETERLONGO**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUNHES** n° 2023/ en date du

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° CCA 86-15-015
Annexe n°2 : avenant n°1 à la convention opérationnelle n° CCA 86-15-015
Annexe n°3 : avenant n°2 à la convention opérationnelle n° CCA 86-15-015
Annexe n°4 : avenant n°3 à la convention opérationnelle n° CCA 86-15-015

B– LA/PC– 23/11/2023 – point XII.01

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-**189

Convention cadre n°87-23-133 pour la mise en oeuvre du projet de territoire de Limoges Métropole entre la Communauté Urbaine de Limoges Métropole 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention cadre n°87-23-133 pour la mise en oeuvre du projet de territoire de Limoges Métropole entre la Communauté Urbaine de Limoges Métropole et l'EPFNA, annexée à la présente délibération ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le

28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention cadre n°87-23-133 pour la mise en oeuvre du projet de territoire de Limoges Métropole entre la Communauté Urbaine de Limoges Métropole et l'EPFNA

Objet : Mise en oeuvre du projet de territoire

Contexte : Les élus communautaires ont souhaité porter une réelle ambition pour Limoges Métropole en adoptant un projet de territoire en 2021. Celui-ci a pour objectif de fixer les axes prioritaires de l'évolution et de la transformation territoriale à l'horizon 2030. Il donne cohérence et lisibilité à l'ensemble des orientations et des programmes existants et à venir, qui répondent souvent à des logiques, des niveaux d'intervention et des modes de pilotage différents.

Décliné à travers 4 ambitions et 54 actions, ce projet de territoire nécessite notamment la mise en place d'une stratégie foncière cohérente permettant de mettre en œuvre un projet urbain durable, maîtrisé et organisé pour répondre à l'ensemble des besoins économiques, environnementaux et sociaux.

Projet : L'EPFNA, établissement public bénéficiant d'une expertise en matière foncière, a été identifié pour accompagner Limoges Métropole dans la déclinaison opérationnelle de son projet de territoire sur le volet foncier.

Durée : 31/12/2027

Montant : sans objet

Garantie de rachat : sans objet

Capacités financières de la collectivité : sans objet

Périmètre : sans objet

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION CADRE N°87-23-133

POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET DE TERRITOIRE DE LIMOGES MÉTROPOLE

ENTRE

LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE LIMOGES MÉTROPOLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **communauté urbaine de Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……,

Ci-après dénommée « **l'intercommunalité ou l'EPCI** » ;

d'une part,

ET

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

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement;

d'autre part,

PRÉAMBULE

Présentation de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole

Limoges Métropole regroupe 20 communes et rassemble 211 508 habitants, plus de la moitié de la population de la Haute-Vienne. Elle a été créée sous la forme d'une communauté d'agglomération en 2002 avant de devenir une communauté urbaine en 2019.

2ème pôle urbain et 3ème pôle économique de la région Nouvelle-Aquitaine, Limoges Métropole couvre un territoire stratégique de 521 km² desservi par le réseau routier national (A20 et Route Centre Europe Atlantique), la ligne ferroviaire POLT (Paris-Orléans-Limoges-Toulouse) et l'aéroport Limoges-Bellegarde qui dessert des destinations nationales et européennes. Véritable pôle d'équilibre régional, elle dispose d'une université accueillant 20 000 étudiants, de deux pôles de compétitivité ainsi que d'un centre hospitalier et universitaire.

Limoges Métropole exerce de nombreuses compétences au service de la population et du développement du territoire : eau et assainissement, environnement et cadre de vie, propreté, développement économique, mobilité, insertion, habitat, aménagement et voirie, grands équipements communautaires…

Les élus communautaires ont souhaité porter une réelle ambition pour Limoges Métropole en adoptant un projet de territoire en 2021. Celui-ci a pour objectif de fixer les axes prioritaires de l'évolution et de la transformation territoriale à l'horizon 2030. Il donne cohérence et lisibilité à l'ensemble des orientations et des programmes existants et à venir, qui répondent souvent à des logiques, des niveaux d'intervention et des modes de pilotage différents.

Décliné à travers 4 ambitions et 54 actions, ce projet de territoire nécessite notamment la mise en place d'une stratégie foncière cohérente permettant de mettre en œuvre un projet urbain durable, maîtrisé et organisé pour répondre à l'ensemble des besoins économiques, environnementaux et sociaux.

L'EPFNA, établissement public bénéficiant d'une expertise en matière foncière, a été identifié pour accompagner Limoges Métropole sur le volet foncier dans la déclinaison opérationnelle de son projet de territoire.

Présentation de l'EPFNA et principaux enjeux de son PPI 2023-2027

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- des projets de développement économique,
- des projets de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- des projets de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément au Plan national Biodiversité dévoilé le 4 juillet 2018 et à la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, l'EPFNA contribuera par son action à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'établissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônées par le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine.

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets économes en espace et traduisant une ambition particulière de recyclage du foncier, de densification au sein du tissu urbain constitué ou, de retraitement du bâti ancien, seront prioritairement accompagnées.

Au titre de son PPI 2023-2027, 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 et 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.

L'EPFNA, par la présente convention, accompagnera la communauté urbaine 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 2023-2027.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION CADRE

L'objet de la présente convention est le cadrage des interventions opérationnelles de l'EPFNA en appui de Limoges Métropole et des communes membres afin de les inscrire dans le projet de territoire porté par Limoges Métropole.

ARTICLE 2 – LES ENJEUX FONCIERS DE LIMOGES MÉTROPOLE

La présente convention traduit les ambitions du projet de territoire de Limoges Métropole au niveau foncier, visant notamment à enclencher une dynamique pour de nouveaux échanges économiques ; renouveler des services au plus près des besoins des citoyens ; adapter l'écosystème urbain à son milieu ; impulser de nouvelles liaisons et relations en connexion avec le monde.

L'intervention foncière de l'EPFNA à l'échelle de la communauté urbaine s'inscrira dans le contexte global suivant :

- Prise en compte de l'évolution de la réglementation en matière de planification urbaine (ZAN) et de développement des énergies renouvelables.
- Orientation des politiques publiques en faveur du développement durable, de l'adaptation au changement climatique, de la prévention des risques et de la résilience du territoire.
- Constitution progressive de réserves foncières en renouvellement urbain afin d'anticiper les besoins sur le long terme de la collectivité en lien avec l'évolution des compétences de Limoges Métropole et les stratégies foncières développées au niveau communal.
- Nécessité de limiter des phénomènes de spéculation foncière.

Cette intervention foncière s'inscrira également en continuité du partenariat existant entre les deux établissements depuis 2018 construit à travers trois conventions cadres relevant de différentes thématiques :

- Une relative au développement économique ;
- Une relative au développement de l'habitat ;
- Une relative à l'appui aux projets de renouvellement urbains des quartiers de la politique de la ville et plus spécifiquement des Porte-Ferrées, du Val de l'Aurence Sud et de Beaubreuil concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

ARTICLE 3 - LA FORMALISATION DE LA GOUVERNANCE ENTRE L'EPFNA ET LIMOGES MÉTROPOLE

Le partenariat entre les services de Limoges Métropole et l'EPFNA est piloté par la direction de l'aménagement du territoire et de la stratégie foncière (Pôle Aménagement et mobilités durables de Limoges Métropole) qui désigne un référent interne pour l'EPFNA. Ce dernier sera chargé d'animer ce

partenariat tout en préservant l'entrée métier entre l'EPFNA et les directions concernées au sein de Limoges Métropole.

Une organisation de travail en mode projet est privilégiée dans le cadre des conventions opérationnelles qui devront ainsi détailler les missions des intervenants en fonction des besoins identifiés.

Pour chaque convention opérationnelle, un chef de projet est désigné au sein de la direction de Limoges Métropole en charge du suivi de l'opération. Ce dernier devra coordonner l'ensemble des intervenants dans le cadre des objectifs opérationnels et du périmètre de projet définis dans la convention opérationnelle.

Concernant le lien avec les communes membres de Limoges Métropole, les prises de contacts et les échanges, dans le cadre des projets suivis au titre de la présente convention cadre, seront organisés par le chef de projet identifié pour la convention opérationnelle correspondante afin d'offrir une cohérence dans les informations transmises aux communes.

Il est ici précisé que l'EPFNA conserve sa liberté d'échanger directement avec les communes membres et de conventionner avec ces dernières pour les accompagner sur des projets pour lesquels la Métropole ne souhaiterait pas s'impliquer directement. L'EPFNA s'engage toutefois à rendre compte de ces échanges à la Métropole.

Des comités techniques thématiques (« Habitat », « Aménagement et Développement économique » et « NPNRU») associant les services concernés seront organisés régulièrement afin d'assurer un cadrage technique des différentes interventions de l'EPFNA. Les discussions s'appuieront sur un diaporama préparé par l'EPFNA. Limoges Métropole rédigera ensuite un compte-rendu actant les décisions intervenues lors de la réunion. En complément, le chef de projet de la convention opérationnelle pourra organiser des réunions en mode projet dédiées à une unique opération et pouvant associer les élus concernés en vue d'en favoriser l'avancement et la prise de décision politique.

Un comité de pilotage pourra être organisé afin de présenter aux élus les résultats des actions entreprises dans le cadre des conventions opérationnelles et définir les grandes orientations à donner.

ARTICLE 4 – LES ENJEUX DU PARTENARIAT ENTRE LIMOGES MÉTROPOLE ET L'EPFNA

I. Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière globale

L'élaboration d'une stratégie foncière pour Limoges Métropole doit permettre l'accompagnement des politiques publiques et la réalisation du projet de territoire et s'inscrit en outre dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de la communauté urbaine.

II. Favoriser la revitalisation des centralités urbaines

A. <u>Redynamiser le cœur d'agglomération de Limoges</u>

- Accélérer la redynamisation du cœur d'agglomération de Limoges afin de renforcer son attractivité.
- Veiller à utiliser la requalification de l'habitat comme moteur de ce renouvellement en cohérence avec les enjeux de développement durable, de commerce de proximité, des espaces publics et de mobilité.
- Renforcer les liens avec le dispositif « action cœur de ville » et l'opération de revitalisation de territoire.
- Renforcer l'attractivité de la ville de Limoges et de son centre-ville par la conquête et l'aménagement des bords de Vienne.
- Renforcer les pôles commerciaux de proximité.

B. <u>Redynamiser et développer les centres-bourgs</u>

- Accompagner et coordonner les projets de redynamisation des centres-bourgs des communes périphériques dans une logique de renouvellement urbain en lien notamment avec les stratégies de revitalisation en cours de définition dans 6 communes de Limoges Métropoles (Le Palais-sur-Vienne, Saint-Just-le-Martel, Solignac, Verneuil, Eyjeaux et Aureil).
- Utiliser la requalification de l'habitat comme moteur de ce renouvellement en cohérence avec les enjeux de développement durable, de commerce de proximité, d'aménagement des espaces publics et de mobilité.

Objectifs :

- Soutenir la remise sur le marché de logements vacants, la requalification de bâtis dégradés, l'installation de commerces et services et la réappropriation des rez-de-chaussée commerciaux.
- Favoriser la requalification de bâtis dégradés dans les centres-bourgs grâce à une politique active de développement de l'offre de logements sociaux, notamment dans les communes en déficit au titre de la loi SRU, et améliorer l'offre de logements locatifs encore peu développée dans les communes périphériques.
- Maîtriser la production de logements individuels sur la première couronne et diversifier l'habitat pour faciliter les parcours résidentiels.

III. Politique habitat de Limoges Métropole

A. <u>Garantir un développement maîtrisé et harmonieux du logement</u>

Calibrer et diversifier l'offre de logements dans une logique de complémentarité entre la ville centre et les communes périphériques tout en limitant la consommation foncière.

B. <u>Proposer une offre de logements accessible à tous en faveur de la cohésion sociale et territoriale</u>

Produire une offre de logements adaptée aux ressources des ménages du territoire et des nouveaux arrivants pour favoriser leur ancrage.

Résorption du déficit en logements sociaux des communes déficitaires au titre de la loi SRU.

Afin d'atteindre ces objectifs, Limoges Métropole et l'EPFNA engageront un processus de travail partenarial visant à :

- Définir une méthode de travail et une gouvernance dédiée (collectivités, services de l'Etat, bailleurs sociaux…) pour répondre aux besoins spécifiques des territoires tout en s'inscrivant dans une logique de sobriété foncière ;
- Etablir une feuille de route stratégique des opérations à réaliser sur le territoire à court, moyen et long termes ;
- Identifier, au regard des enjeux portés par la gouvernance, le foncier disponible pouvant être mobilisé pour produire du logement social ;
- Déterminer les outils fonciers (préemption, DUP) et les moyens techniques et financiers nécessaires pour atteindre les objectifs poursuivis.

C. *Favoriser les opérations en renouvellement urbain et de réinvestissement du patrimoine bâti existant conformément à la stratégie foncière de la Métropole*

Accompagner techniquement et financièrement les opérations de restructuration d'îlots dégradés pour répondre aux enjeux de la transition écologique et énergétique, d'adaptation du logement au vieillissement et de résorption de l'habitat indigne.

D. *Collaborer à la définition du volet stratégie foncière du PLH actuel et du nouveau PLH qui sera élaboré en 2026*

Dans le cadre de la rédaction du nouveau PLH, l'EPFNA pourra être associé aux réflexions portées par Limoges Métropole pour apporter son expertise et des moyens en termes d'études.

IV. Valorisation des entrées d'agglomérations et des polarités économiques

Il s'agira d'aménager les entrées de ville et leurs polarités commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles en misant sur une image qualitative et une intégration réussie dans le contexte urbain. Cette valorisation des entrées de ville implique également leur bonne intégration au réseau de transports en commun urbain, la sécurisation des accès pour les modes doux de déplacement et le développement des aménités de proximité (restauration, services, espaces publics aménagés…).

Un autre objectif consistera à accompagner la valorisation foncière des friches économiques, notamment celles positionnées stratégiquement sur le territoire et nécessitant une intervention active de la puissance publique. L'objectif étant d'offrir de nouvelles opportunités pour l'installation d'entreprises sur des espaces déjà artificialisés en lien avec les Orientations Stratégiques de l'Etat (OSE), les objectifs du ZAN et la stratégie économique portée par Limoges Métropole (spécialisation économique des zones d'activités, revitalisation des centres-villes, mixité fonctionnelle du bâti…).

En fonction du projet et en étroite collaboration avec les services de l'Etat, l'EPFNA pourra solliciter des financements du « fonds vert » afin de contribuer à la réduction du déficit des opérations.

Une politique active d'optimisation des zones d'activités existantes sera également déployée pour orienter les installations d'entreprises sur les dents creuses identifiées et limiter l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire.

L'EPFNA pourra accompagner Limoges Métropole dans le cadre de projets nécessitant le portage temporaire d'actifs économiques stratégiques pour le territoire (foncier à densifier, friches…).

V. Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers prioritaires

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Limoges Métropole, qui prend la suite du programme précédent et conjugue rénovation urbaine et cohésion sociale, identifie deux sites d'intérêt national à Beaubreuil et au Val de l'Aurence Sud tandis que les Portes Ferrées est identifié comme site d'intérêt régional. Trois projets d'ensemble de renouvellement urbain se mettent en place autour d'orientations distinctes correspondant aux spécificités de chaque quartier :

Beaubreuil : Le projet ambitionne de faire du quartier une polarité secondaire de la ville venant en complémentarité de l'offre urbaine du centre-ville. En effet, il convient de renforcer les fonctions existantes dans le quartier (activités, équipements, transports en commun…), autour d'une centralité affirmée tout menant un travail sur la diversification de l'habitat et la reconquête des espaces publics.

Val de l'Aurence Sud : Le projet de renouvellement urbain doit permettre à ce quartier résidentiel de s'inscrire dans le développement d'une porte d'entrée de l'ouest de Limoges, s'ouvrant vers la vallée de l'Aurence et le centre-ville.

Portes Ferrées : Le projet des Portes Ferrées doit permettre la création d'un écoquartier se structurant autour d'un parc urbain, offrant de nouvelles formes d'habitat dans le prolongement du faubourg, des logements sociaux maintenus et des espaces publics paysagés.

Les problématiques et enjeux fonciers identifiés pour les quartiers bénéficiaires du NPNRU de Limoges Métropole sont les suivants :

- Concentration de logements sociaux vacants et/ou dégradés, ne répondant plus aux attentes des populations et qui ne participent pas à l'image attractive de ces quartiers ;
- Sites, galeries et centres commerciaux en friche, dégradés ou peu dynamiques, localisés souvent au cœur des quartiers et présentant des problématiques diverses (question de la pérennité de l'activité commerciale, insécurité, enjeu en renouvellement urbain…) et pour lesquels il s'agira d'intervenir en faveur de projets de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches urbaines, industrielles ou commerciales dans les quartiers identifiés ;
- Reconstruction d'une partie de l'offre de logements nécessaire dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et création de nouvelles formes résidentielles dans le but de renforcer la mixité sociale au sein de ces quartiers ;
- Perte d'attractivité de ces territoires pour les porteurs de projets économiques compte tenu de l'image actuelle qu'ils renvoient avec l'enjeu de concourir à lever ce frein par l'identification et/ou l'acquisition et/ou l'aménagement de fonciers propices au retournement d'image ;
- Amélioration de leur desserte et des espaces publics.

Les objectifs poursuivis sur cette thématique dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- Intervenir en appui du contrat de ville et des projets nationaux et régionaux de renouvellement urbain ;
- Appuyer la définition de la stratégie d'intervention foncière dans ces quartiers (identification

des enjeux, des problématiques, propositions, évaluations, estimations calendaires, pistes de cofinancements mobilisables…) ;
- Engager des opérations de maîtrise foncière dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à un opérateur ;
- Assurer la gestion temporaire de foncier voué à être reconverti : gérer les baux (notamment commerciaux) en cours, ainsi que la relocalisation temporaire des exploitants en cas de nécessité opérationnelle et gérer les potentielles nouvelles conventions d'occupation précaire dans le cadre de conventions opérationnelles ;
- Permettre le traitement de fonciers dégradés (désamiantage, démolitions, proto-aménagement…) ;
- Permettre la restructuration des espaces publics et faciliter le désenclavement des quartiers ;
- Développer, dans la mesure du possible, des actions à caractère expérimental avec des opérateurs à caractère de démonstrateur ;
- Développer, le cas échéant d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de friches ou d'emprises économiques sous utilisées notamment en vue de projets de requalification ;
- Réutilisation ou restructuration des emprises économiques vacantes ou en déshérence ;
- Traitement des espaces économiques dégradés et des friches urbaines en vue notamment du développement de nouvelles activités économiques et/ou de services à l'échelle des quartiers concernés.

La convention cadre doit permettre la réalisation d'opération de requalification ou de renouvellement urbain dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations. Elle doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers privés dans le cadre de ces opérations.

VI. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'EPFNA pourra accompagner Limoges Métropole dans le cadre du déploiement de sa politique de protection des espaces naturels agricoles et forestiers, notamment en faveur du projet alimentaire territorial visant à développer une ceinture maraichère autour de la ville centre.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS MUTUELS DANS LE CADRE DE L'INTERVENTION OPÉRATIONNELLE

Lorsque l'EPFNA est sollicité par une collectivité du territoire de Limoges Métropole pour un projet, une analyse commune de la situation est réalisée avec le référent interne désigné par la Métropole, afin de définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates. Le cadre conventionnel d'intervention de l'EPFNA se traduit à travers trois types de conventions opérationnelles :

- La convention d'étude qui permet notamment d'évaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque.
- La convention de veille lorsque l'intention de projet de la collectivité est avancée mais demande à être précisée et que des études complémentaires doivent être réalisées. Ce type de convention permet une surveillance des fonciers stratégiques et une intervention par préemption si nécessaire.

- La convention de réalisation ayant pour vocation d'assurer une maîtrise foncière sur des périmètres précis. A ce stade, le projet partenarial doit être plus précisément défini et validé. Des éléments financiers et de calendriers doivent être précisés et inscrits à la convention afin d'envisager un projet de sortie d'opération (aménagements potentiels, identification de partenaires tels qu'un bailleur social ou un opérateur privé, délais de portage …). De nouvelles études pourront être portée à ce stade si nécessaire.

LES MODALITÉS D'ACQUISITION FONCIÈRE

En matière foncière, l'EPFNA joue un rôle de conseil auprès de la collectivité. Il procède à l'évaluation des propriétés préalablement à tout projet d'acquisition au regard des contraintes identifiées (saisine de la direction de l'immobilier de l'Etat). Il analyse la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et en conséquent la charge foncière admissible pour la bonne réalisation du projet.

Dans le cadre de la mission définie par la convention opérationnelle, l'EPFNA peut ainsi procéder à des acquisitions par acte notarié dans les périmètres actifs, après accord de Limoges Métropole si elle porte la garantie de rachat (par la signature d'un formulaire d'accord collectivité). Ces acquisitions peuvent concerner des biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (avec la collectivité), constitués en parcelles, en lot de volume ou en lot de copropriété.

Ces acquisitions sont réalisées en priorité par voie amiable. L'EPFNA peut également exercer le droit de préemption urbain, par délégation du titulaire. Il gère l'intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité (après accord de cette dernière). Dans ce cadre, Limoges Métropole est tenue de transmettre à l'EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dont l'intérêt général doit être explicitement présenté, après consultation et accord de la commune concernée.

Enfin, lorsque les délais de l'opération envisagée nécessitent la maîtrise foncière d'un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n'ont pu et ne pourront aboutir, l'EPFNA peut proposer à Limoges Métropole et la commune concernée, après prise de contact avec les services de la préfecture, de recourir à une procédure d'expropriation. Si Limoges Métropole et la commune concernée décident formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme.

LA GESTION ET MISE EN SÉCURITÉ DES BIENS ACQUIS

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens acquis avant toute mise à disposition éventuelle ou tout engagement d'un processus de travaux de démolition / dépollution.

Les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : ils pourront être mis à disposition de Limoges Métropole ou de la commune au cas par cas à leur demande via la signature d'une convention de mise à disposition.
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention opérationnelle, et percevra les recettes éventuelles jusqu'à la mise en congé du locataire.

- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte.

Les modalités précises de gestion des biens acquis seront validées dans le cadre des comités techniques, après validation des élus concernés si nécessaire.

Dans le cadre de la gestion d'un bien acquis en copropriété, l'EPFNA sollicite l'avis de Limoges Métropole en amont des assemblées générales de copropriété, notamment dans les cas où des engagements financiers seraient soumis au vote de l'assemblée générale de copropriété.

LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Conformément à l'article L.321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par l'EPFNA ont vocation à être cédés au plus tard à l'issue du délai de portage défini dans la convention opérationnelle. Toutes les cessions sont soumises à l'accord de la communauté urbaine Limoges Métropole par délibération du conseil communautaire lorsqu'elle porte la garantie de rachat.

Dans le cas d'une cession à un opérateur, celle-ci peut être réalisée avec charges et obligations dans le cadre de la réalisation d'un projet ou sans charges pour les emprises non intégrées à l'assiette d'un projet.

La rétrocession à Limoges Métropole ou à la commune peut intervenir si elle est identifiée dès le départ comme le futur acquéreur dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Si aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu ou que celui-ci est abandonné, la collectivité portant la garantie de rachat doit racheter, à l'échéance de la convention, le bien acquis au prix de revient de l'EPFNA.

Le prix de revient est calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA et n'intègre pas de frais de structure. La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, et après sollicitation des financements auprès de l'ensemble des partenaires, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et limiter son impact financier. Le conseil d'administration de l'EPFNA est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration.

ARTICLE 6 – DURÉE ET RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui seront rattachées à la convention cadre.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2027 (date à laquelle prendra fin le PPI actuel de l'EPFNA).

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses précédentes.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. A partir de ce constat, de nouvelles conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de la présente convention cadre.

ARTICLE 7 – CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention cadre, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

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

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La communauté urbaine de Limoges Métropole représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Guillaume GUERIN	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du .....

B– LA/JS– 23/11/2023 – point XII.02

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-** 190

Convention de réalisation n°87-23-125 pour la création d'une maison de santé en renouvellement urbain entre la commune de Boisseuil, la Communauté urbaine Limoges Métropole 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE la convention de réalisation n°87-23-125 pour la création d'une maison de santé en renouvellement urbain entre la commune de Boisseuil, la Communauté urbaine Limoges Métropole 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, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Convention de réalisation n° 87-23-125 pour la création d'une maison de santé en renouvellement urbain entre la commune de Boisseuil, la Communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA

Objet : Création d'une maison de santé en renouvellement urbain

Contexte : La ville de Boisseuil est localisée dans le département de la Haute-Vienne, au sud-est de Limoges, en première couronne de sa banlieue. Elle a intégré la communauté urbaine Limoges Métropole dès sa création en 2001 qui compte aujourd'hui 20 communes. Elle est traversée par la RD 320 qui la traverse du nord au sud et la relie à Limoges. La commune bénéficie aussi de l'autoroute A20 qui traverse son territoire, reliant Vierzon (Cher) à Montauban (Tarn-et-Garonne), en passant par Limoges. Cet axe est surtout une porte d'entrée vers Paris et Toulouse et constitue un vecteur d'attractivités pour les entreprises.

Projet : La commune de Boisseuil ambitionne de créer sur son territoire une maison de santé. Un premier foncier a déjà été repéré, un foncier nu (parcelle AP 334) situé en face de l'EHPAD, de l'autre côté du bourg.

Néanmoins, la commune souhaiterait plutôt installer cette maison de santé dans un bâti existant, une maison récemment proposée à la vente suite à une succession. Le foncier identifié est idéal, car il est déjà constitué d'un cabinet médical et est situé à 300 mètres de l'entrée du bourg. La maison d'habitation pourrait également accueillir des médecins en rez-de-chaussée et l'étage permettrait de créer un espace de vie pour l'ensemble des médecins.

La commune accueille déjà 2 médecins généralistes, 2 kinés, un orthoptiste, une masseuse lymphatique et 3 infirmières.

Elle souhaiterait pouvoir accueillir un nouveau médecin généraliste ainsi que d'autres spécialistes tels que des dentistes.

Durée : jusqu'au 31/12/2028

Montant : 400 000 €

Garantie de rachat : Commune

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts / moyenne de la strate	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
1 264 171 € / 1 180 196 €	287 783 €	1 521 455 €

Périmètre : Parcelles AL n° 6 et 7 situées 6 route de Limoges, à proximité du centre-bourg, d'une superficie totale de 3 272 m².
Foncier constitué d'un local commercial à usage de cabinet médical, ainsi que d'une maison d'habitation dont le rez-de-chaussée est à usag

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE BOISSEUIL (87)
Périmètres d'intervention de l'EPF
epfna
Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
D320
Durand Michel
AL0006
AL0007
Rte de Limoges
Périmètre de réalisation (3272 m²)
0
25
50 m

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027

CONVENTION REALISATION N°87-23-125

POUR LA CREATION D'UNE MAISON DE SANTE EN RENOUVELLEMENT URBAIN

ENTRE

LA COMMUNE DE BOISSEUIL

LA COMMUNAUTE URBAINE DE LIMOGES METROPOLE

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Boisseuil,** personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : place de Soneja, à Boisseuil (87220), représentée par **Monsieur Philippe JANICOT,** son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du ……..,

Ci-après dénommé « **la commune ou la collectivité** » ;

La **communauté urbaine Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représentée par **Monsieur Guillaume GUERIN**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du ……,

Ci-après dénommée « **l'intercommunalité ou l'EPCI** » ;

d'une part,

ET

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET,** son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2023- du 23 novembre 2023.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Etablissement;

d'autre part,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

PRÉAMBULE

La Commune de Boisseuil

La commune de Boisseuil est localisée dans le département de la Haute-Vienne, au sud-est de la ville de Limoges, en première couronne de sa banlieue. Elle est intégrée à la communauté urbaine Limoges Métropole. Elle est traversée par la RD 320 qui la traverse du nord au sud et la relie à Limoges. La commune bénéficie aussi de l'autoroute A20 qui traverse son territoire, reliant Vierzon (Cher) à Montauban (Tarn-et-Garonne), en passant par Limoges. Cet axe est surtout une porte d'entrée vers Paris et Toulouse et constitue un vecteur d'attractivités pour les entreprises.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune (source INSEE / 2020) :

	Boisseuil	Limoges Métropole	Haute-Vienne
Population	2 925	207 053	372 123
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	0,5 %	-0,1 %	-0,2 %
Taux de vacance du parc de logements	3,3 %	7,7 %	9,7 %
Nombre de personnes par ménages	2,44	1,91	1,99
Nombre d'emplois au lieu de travail	1 138	98 562	144 007
Nombre d'entreprises (industries, commerces, hébergements, administrations)	133	14 946	27 143
Taux de chômage annuel moyen	4,9 %	13,7 %	11,9 %

La communauté urbaine Limoges Métropole,

La Communauté Urbaine Limoges Métropole regroupe 20 communes et rassemble 207 385 habitants. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1er janvier 2003.

Documents d'urbanisme en vigueur :

PLU de Boisseuil	Dernière version approuvée le 02/03/2023	
PLH (2020-2025)	PLH de Limoges Métropole approuvé le 25 juin 2019	Exécutoire le 11 septembre 2019 Bilan triennal approuvé le 14 décembre 2022 Les contrats de mixité sociale signés le 2/08/2023 pour les communes de Rilhac-Rancon et Verneuil S/Vienne y sont annexés.

SCOT	SCoT de l'agglomération de Limoges approuvé le 07/07/2021	-

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA 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 logements,
- 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.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 aout 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. CADRE DE LA CONVENTION

1.1. Objet de la convention

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de Boisseuil, Limoges Métropole – communauté urbaine et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

	l'habitat
X	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.
Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties et après délibération du conseil municipal, du conseil communautaire et du bureau de l'EPFNA. A noter que le conseil communautaire de Limoges Métropole ne délibèrera pas sur un avenant ne modifiant que la prolongation de la convention ou la durée de portage de l'EPFNA. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.
Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

2.1. Définition du secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est identifié comme « CREATION D'UNE MAISON DE SANTE » et défini par les éléments suivants :

Parcelle cadastrale	Surface de la parcelle	Type de bien	Adresse de la parcelle	Zonage PLU	Particularités de la parcelle	Occupation
AL 6	2 418 m²	Bâti	6 route de Limoges	U3	Maison + Locaux commerciaux ou de biens divers	Libre
AL 7	854 m²	Bâti	8 route de Limoges	U3	Locaux à usage de cabinet médical	Occupé

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, …) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.

2.2. Définition du projet

La commune de Boisseuil ambitionne de créer sur son territoire une maison de santé. Un premier foncier a déjà été repéré, un foncier nu (parcelle AP 334) situé en face de l'EHPAD, de l'autre côté du bourg.
Néanmoins, la commune souhaiterait plutôt installer cette maison de santé dans un bâti existant, une maison récemment proposée à la vente à la suite d'une succession. Le foncier identifié est idéal, car il est déjà constitué d'un cabinet médical et est situé à 300 mètres de l'entrée du bourg. La maison d'habitation pourrait également accueillir des médecins en rez-de-chaussée et l'étage permettrait de créer un espace de vie pour l'ensemble des médecins.
La commune accueille déjà 2 médecins généralistes, 2 kinés, un orthoptiste, une masseuse lymphatique et 3 infirmières.
Elle souhaiterait pouvoir accueillir un nouveau médecin généraliste ainsi que d'autres spécialistes tels que des dentistes.
Des études seront à mener afin de valider la faisabilité du projet.

Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet à la commune de Boisseuil.

2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des parcelles situées au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

2.3.1. L'acquisition amiable

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la commune.

2.3.2. La préemption

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la commune.

Le Président de Limoges Métropole est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA par délibération du conseil communautaire sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

2.3.3. L'expropriation

L'EPFNA pourra engager sur demande de la commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.
En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
    - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
    - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
    - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
    - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

3. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS

3.1. Sécurisation des biens

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

3.2. Gestion des biens durant le portage

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD)
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles.
- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte,

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

4.1. Plafond de dépenses

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 400 000 € (QUATRE CENT MILLE EUROS).

L'EPFNA procédera annuellement à un bilan des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses, afin de s'assurer du respect du plafond de dépenses. Il pourra, le cas échéant, proposer une actualisation de ce montant par avenant.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

4.2. Accord préalable de la commune

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité.

La délibération d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeur, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

4.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la commune

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la commune avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat…), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition…).

Il est rappelé à la commune que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée,** la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA,** la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la règlementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur…), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.
  Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.

- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

5. DURÉE DE LA CONVENTION

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2028.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la commune pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers…).

6. INSTANCES DE PILOTAGE

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le maire de la commune et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet, pourront être intégrés au comité de pilotage le président de la communauté urbaine, le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition des Collectivités ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Le Comité de pilotage validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

7. TRANSMISSION DES DONNEES

La Commune et la Communauté Urbaine transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA.

La Commune et la Communauté Urbaine transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

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

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et la Communauté Urbaine toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

8. PROTECTION DES DONNEES

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte des Collectivités. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la règlementation en vigueur.

Chaque partie communique aux autres parties l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

9. COMMUNICATION

La Commune, Limoges Métropole et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

10. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

10.1. Résiliation mutuelle

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandé avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

10.2. Résiliation de droit

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

• Si la convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;

• Si l'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable ;

• Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;

• Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune et Limoges Métropole de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune et Limoges Métropole disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

10.3. Conséquences de la résiliation

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

11. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

• Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;

• Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.
La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à ……, le …… en 3 exemplaires originaux

La commune de Boisseuil représentée par son maire,	La communauté urbaine Limoges Métropole représentée par son président,	L'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général,
Philippe JANICOT	**Guillaume GUERIN**	**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, n° 2023/..... en date du .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA

Annexe 2 : Convention cadre

B–LA/PC– 23/11/2023 – point XII.03

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Délibération n° **B-2023-**191

Avenant n°2 de modification financière et de périmètre à la convention opérationnelle n°87-20-042 d'action foncière pour une opération en renouvellement urbain et densification de l'urbanisation au niveau de la rue Jean Jaurès entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine de Limoges Métropole 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, et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020,
Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPFNA n° CA-2021-065 en date du 21 septembre 2021, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine n° R75-2021-155 du 22 septembre 2021, qui délègue notamment au Bureau le pouvoir d'approuver les conventions, et leurs avenants, dont le montant de l'engagement financier est inférieur à 10 000 000 d'euros,
Vu le rapport du directeur général,

Sur proposition de la présidente du conseil d'administration,

- APPROUVE l'avenant n°2 de modification financière et de périmètre à la convention opérationnelle n°87-20-042 d'action foncière pour une opération en renouvellement urbain et densification de l'urbanisation au niveau de la rue Jean Jaurès entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine de Limoges Métropole et l'EPFNA, annexé à la présente délibération ;
- AUTORISE un engagement financier plafonné à 1 000 000 € pour la mise en œuvre de la convention modifiée par l'avenant ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, à finaliser, compléter, signer et exécuter l'avenant à la convention susvisée ;
- AUTORISE le directeur général, les deux directeurs généraux adjoints 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 et de l'avenant susvisé, en accord avec les collectivités signataires.

La présidente du conseil d'administration, le 23/11/2023
Laurence ROUEDE

Approbation par la préfecture de région,
Bordeaux, le 28 NOV. 2023

Pour le Préfet
Le Secrétaire général pour les affaires régionales

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
BUREAU

Séance du jeudi 23 novembre 2023

Rapport du directeur général

Avenant n°2 de modification financière et de périmètre à la convention opérationnelle n°87-20-042 d'action foncière pour une opération en renouvellement urbain et densification de l'urbanisation au niveau de la rue Jean Jaurès entre la commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine de Limoges Métropole et l'EPFNA

Objet : Réalisation d'une opération de LLS en renouvellement urbain

Contexte : Commune de la CU déficitaire au titre de l'article 55

Projet : La collectivité souhaiterait accompagner la réalisation d'une opération d'habitat à dominante sociale lui permettant de se mettre en conformité avec ses obligations en matière de logements locatifs sociaux.

Durée : 5 ans

Montant : 500 000 € + 500 000 €

Garantie de rachat : Communauté Urbaine Limoges Métropole

Capacités financières de la collectivité :

Produit des impôts	Capacité d'autofinancement	Encours de la dette
62 422 885 €	33 803 755 €	200 748 680 €

Périmètre : Ajout de la parcelle AN 99

Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
| 107 boulevard du Grand Cerf - CS70432 – 86011 Poitiers Cedex | **contact@epfna.fr** - 05 49 62 67 52 - epfna.fr
Siret 510 194 186 0035 - Code APE 8413

COMMUNE DE RILHAC-RANCON (87)

Avenant n°2

Périmètres d'intervention de l'EPF

AVENANT N° 2
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 87-20-042 D'ACTION FONCIÈRE POUR UNE OPÉRATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFICATION DE L'URBANISATION AU NIVEAU DE LA RUE JEAN JAURÈS

ENTRE

LA COMMUNE DE RILHAC-RANCON (87)
LA COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES METROPOLE (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

Entre

La commune de Rilhac-Rancon dont le siège est situé 2 rue du Pérou – 87570 RILHAC-RANCON – représentée par sa Maire, **Madame Nadine BURGAUD**, dûment habilitée par la délibération du conseil municipal n° en date du
Ci-après dénommée « **la ville ou la commune »**

d'une part,

Limoges Métropole – Communauté urbaine, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé, 19 rue Bernard Palissy, 87000 LIMOGES, représentée par son Président, **Monsieur Guillaume GUERIN**, dûment habilité par délibération du conseil communautaire n°15.3 du 18 décembre 2019;

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du bureau n° B-2023-044 en date du 16 mars 2023,
Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - R75-2023-11-23-00005 - Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine Bureau du 23 novembre 2023 délibérations B-2023-168 à B-2023-191

PRÉAMBULE

La commune de Rilhac-Rancon, la communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA ont signé le 28 mai 2020, pour une durée de 3 ans et un engagement financier maximal de 500 000 €, une convention opérationnelle N° 87-20-042 d'action foncière pour une opération en renouvellement urbain et densification de l'urbanisation au niveau de la rue Jean Jaurès (annexe 1). Cette convention prévoyait un périmètre de veille à l'échelle du centre-bourg reprenant le périmètre d'une OAP présente dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. En parallèle, la convention prévoyait également un périmètre de réalisation portant sur un secteur de projet visant à permettre la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux sur les parcelles cadastrées section AT n° 143, 144, 145, 146 et 147 d'une superficie de 7 102 m², localisées rue Jean Jaurès. L'acquisition de cet ensemble devrait intervenir avant la fin d'année 2023.

Le 26 mai 2023, les partenaires ont signé un avenant à la convention opérationnelle visant à proroger la durée de la convention en l'absence d'acquisition.

En parallèle, considérant les objectifs de la Commune en matière de production de logements locatifs sociaux, l'EPFNA a acquis par voie de préemption en date du 19 septembre 2023 un foncier à proximité immédiate du cœur de ville.

L'objet du présent avenant consiste donc à intégrer en périmètre de réalisation le foncier acquis par voie de préemption par l'EPFNA. En outre, au regard des différentes acquisitions et de leurs dépenses afférentes dans le cadre de la convention et de son avenant, il convient d'augmenter le plafond d'engagement financier maximal. Cette augmentation permettra d'assurer la bonne gestion des biens acquis et d'intervenir par opportunité sur de nouveaux îlots à la demande des collectivités signataires.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA CONVENTION INITIALE

Il est nécessaire de faire évoluer le périmètre d'intervention de la convention initiale afin d'ajouter un périmètre de réalisation supplémentaire correspondant à la parcelle cadastrée AN 99 maîtrisée par voie de préemption.

L'article 2 – Périmètres d'intervention – sera complété comme suit :

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

Projet 2 : Sur ce foncier maîtrisé par l'EPFNA cadastré AN n°99, la collectivité souhaiterait accompagner la réalisation d'une opération d'habitat à dominante sociale lui permettant de se mettre en conformité avec ses obligations en matière de logements locatifs sociaux. Des échanges seront engagés avec les bailleurs sociaux afin de formaliser les attentes des collectivités et de définir les modalités de sortie d'une opération.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DE LA CONVENTION INITIALE ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Il est nécessaire de faire évoluer l'engagement financier maximal de la convention au regard des acquisitions réalisées ou en cours de réalisation afin de permettre une continuité dans l'intervention opérationnelle de l'EPFNA.

L'article 3 – Engagement financier global au titre de la convention – est modifié comme suit :

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'Établissement public foncier est d'UN MILLION D'EUROS HORS TAXES (1 000 000 €).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, l'EPCI est tenu 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.

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 l'EPCI en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention.

Fait à Poitiers, le …… en 4 exemplaires originaux

La commune de Rilhac-Rancon représentée par sa maire, **Nadine BURGAUD**	Limoges Métropole – Communauté urbaine représentée par son président, **Guillaume GUERIN**	L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par son directeur général, **Sylvain BRILLET**

Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. Pierre BRUNHES** n° 2023/ en date du .

Annexe 1 : Convention opérationnelle n° 87-20-042 signée le 28 mai 2020.
Annexe 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°87-20-042 signé le 26 mai 2023.